ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-47776/26

находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества — помещения РНФИ (П13720004092)площадью 103,9кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2

дата оценки — 25 мая 2026 г.
дата составления отчета — 03 июня 2026 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ЗАКАЗЧИК:
ООО «ЛАИР»	МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе

Санкт-Петербург
2026

ЛАИР является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, т.е. практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране.

В настоящее время в ЛАИР работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

В соответствии с данными рейтингового агентства ООО «РАЭКС-Аналитика», по итогам 2024 года ЛАИР входит в двадцатку крупнейших оценочных организаций России и занимает второе место в рэнкинге делового потенциала оценочных компаний.

Компания активно сотрудничает с государственными корпорациями, промышленными группами: Росимущество, Государственная корпорация «Ростех», Госкорпорация «Росатом», Госкорпорация «Роскосмос», ГК «АСВ», Фонд развития промышленности, ПАО «Газпром», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «НК «Роснефть», АК «АЛРОСА» (ПАО), ПАО «РусГидро», ПАО «МОЭК», Группа «Россети», ПАО «ОГК-2», ПАО «ТГК-1», ПАО «Аэрофлот», Группа «Интер РАО», АО «ОСК», АО «ОДК», АО «ОРКК», Группа «РОСНАНО», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АО «ГТЛК», АО «Сбербанк Лизинг», АО «Росгео», ПАО АФК «Система», ООО ВТБ ДЦ, ООО «РТ-Капитал», Группа компаний «Стройгазконсалтинг», с ведущими кредитно-финансовыми компаниями: ПАО «ДОМ.РФ», ПАО Сбербанк, АО «ТБанк», АО «АБ «РОССИЯ», Банк ВТБ (ПАО), Банк «ТРАСТ» (ПАО), АО «Россельхозбанк», ББР Банк (АО), ПАО «Банк ПСБ», Банк ГПБ (АО), АО «Альфа-Банк», АО «Райффайзенбанк», РНКБ Банк (ПАО) и другими крупными банками.

Специалистами Компании было выполнено более 47 тыс. отчетов об оценке недвижимого и движимого имущества, бизнеса, имущественных комплексов и других активов на территории России и за рубежом, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Руководителю МТУ Росимущества в Тюменской области,
Ханты-Мансийском автономном округе – Югре,
Ямало-Ненецком автономном округе
Лейбенкову С.Н.

Уважаемый Сергей Николаевич!

Согласно Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028 и Заявке на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028 (Приложение к Уведомлению от 26.05.2026 № 72-03/9014), сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение рыночной стоимости находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества — помещения РНФИ (П13720004092)площадью 103,9кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2 (далее — Объект оценки).

Настоящая оценка проводится в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 25.05.2026 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость —

2 990 190 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч сто девяносто) рублей 98 копеек,

с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

3 648 033 (Три миллиона шестьсот сорок восемь тысяч тридцать три) рубля.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан Оценщиком, который провел оценку, скреплен печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной квалификационной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации Оценщика, который провел оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» _____/Смирнов А.П./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы 7
2. Задание на оценку 8
   2.1. Объект оценки 8
   2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей 8
   2.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики 8
   2.4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки 8
   2.5. Цель оценки 8
   2.6. Вид стоимости 8
   2.7. Дата оценки 9
   2.8. Специальные допущения 9
   2.9. Иные существенные допущения 9
   2.10. Ограничения оценки 9
   2.11. Ограничения на использование, распространение и публикацию 10
   2.12. Форма составления Отчета об оценке 10
   2.13. Форма предоставления итоговой стоимости 10
   2.14. Нормативно-правовая база 10
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 12
   3.1. Сведения о Заказчике оценки 12
   3.2. Сведения об Оценщике 12
   3.3. Сведения о независимости Оценщика 12
   3.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 13
   3.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 13
4. Применяемые стандарты оценки 14
5. Допущения оценки в отношении Объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования Объекта оценки, ограничения оценки 15
   5.1. Специальные допущения 15
   5.2. Иные существенные допущения 15
   5.3. Ограничения оценки 16
   5.4. Ограничения на использование, распространение и публикацию 16
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 18
7. Описание Объекта оценки 19
   7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 19
   7.2. Описание местоположения Объекта оценки 19
   7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах 23
   7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 23
   7.5. Позиционирование Объекта оценки 24
   7.6. Фотографии Объекта оценки 25
8. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки 28

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемыЙ объект ... 34
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки ... 34
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 37
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 40
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки ... 41
10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке ... 43
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке ... 44
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке ... 45
12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объектов оценки ... 45
12.2. Обоснование выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов ... 46
12.3. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ... 49
12.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объектов оценки ... 50
12.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами ... 51
12.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения ... 57
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода ... 58
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 61
14. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 62
15. Сертификат стоимости ... 63
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 64
16.1. Нормативные документы ... 64
16.2. Методические материалы ... 64
16.3. Источники рыночной и общей информации ... 64
17. Термины и определения ... 65
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 67
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 85
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 101

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится по Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028 и Заявке на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028 (Приложение к Уведомлению от 26.05.2026 № 72-03/90145)	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества — помещение РНФИ (П13720004092) площадью 103,9 кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2	
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»	
Оцениваемые права	право собственности РФ	
Вид стоимости, предпосылки стоимости	рыночная стоимость	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	2 990 190,98	1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки	без учета НДС, руб.	2 990 190,98
	с учетом НДС (22%), руб., округленно	3 648 033,00
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Согласно п. 14 ФСО I, 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. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с целью оценки, установленной Заданием на оценку.		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящий раздел составлен в соответствии с требованиями ФСО IV и п. 8 ФСО № 7 на основе Государственного контракта от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028, Уведомления от 26.05.2026 № 72-03/9014, Заявки на проведение оценки №28 от 25.05.2026 к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028 и документов, предоставленных Заказчиком.

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества.

2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ

помещение РНФИ (П13720004092) площадью 103,9 кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), назначение: нежилое, этаж расположения: 1. Адрес (местоположение): Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2.

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-69998130.
2. Выписка Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 06.03.2026 г. № 263630/1.
3. Технический паспорт от 30.06.2023 г.
4. Акт осмотра помещения от 17.12.2024 г. № 72-1176.

2.4. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Зарегистрированные права: право собственности Российской Федерации.

Ограничения (обременения) зарегистрированных прав: не зарегистрированы.

Оцениваемые права: право собственности.

Ограничения (обременения) оцениваемых прав — отсутствуют.

2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

2.6. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

2.7. ДАТА ОЦЕНКИ

Дата оценки — 25.05.2026 г.

2.8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

2.9. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
- Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
- Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
- Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

2.10. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится без проведения осмотра Объекта оценки. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком.

2.11. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

- Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
- Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
- Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.
- Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

2.12. ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

В форме электронного документа, подписанного усиленной квалификационной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации Оценщика, который провел оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, а также на бумажном носителе (с предоставлением Заказчику в электронном виде полной скан-копии Отчета об оценке, включая все тома и приложения к нему, с подписями и печатями).

2.13. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

По объекту оценки указать рыночную стоимость в виде числа с НДС и без НДС. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость Объекта оценки, приводить не требуется.

2.14. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Настоящая оценка проводится в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложенным в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском Автономном Округе-Югре, Ямало-Ненецком Автономном Округе (сокращенное наименование — МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском Автономном Округе-Югре, Ямало-Ненецком Автономном Округе) (далее — Заказчик).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения:	625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Володарского, д.10
ОГРН:	1097232017574 от 20.07.2009 г.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Белякова Анастасия Николаевна
Номер контактного телефона	(812) 615-85-54
Место нахождения Оценщика	197342, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Адрес электронной почты Оценщика	mail@lairspb.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018 г.), адрес саморегулируемой организации: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037652-1 от 30.05.2024. Срок действия до 30.05.2027.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	на сумму 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПБ41/25/ГО-ОЦ№3136145 от 03.06.2025. Период страхования с 01.07.2025 по 31.12.2026

Прочие внешние организации, а также квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим, Оценщик Белякова А. Н. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Более того, нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения:	197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А. пом. 50-Н, ком. 15.
ОГРН:	1027807581141.

Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ООО «РСО«ЕВРОИНС» на сумму 5 000 000 100,00 (Пять миллиарда сто) рублей, что подтверждается Страховым полисом №СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845 от 03.12.2024, период страхования с 01.01.2025 по 30.06.2026.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» 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.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет структуру федеральных стандартов оценки, основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — стандарт определяет виды и предпосылки стоимости, особенности определения видов стоимости;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — данный стандарт раскрывает основные этапы процесса оценки и работы с информацией, определяет понятия допущений и ограничений оценки;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, — определяет требования, соблюдение которых необходимо при подготовке задания на оценку;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт определяет подходы к оценке и саму методологию оценки сравнительным, доходным и затратным подходами;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, изложен в редакции согласно Приложению №7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные, а также зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И (ИЛИ) УСЛОВИЙ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СДЕЛКИ ИЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с данными п. 4 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Согласно материалам п. 10 ФСО I, 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) оценки.

Согласно п. 5 ФСО III, допущения подразделяются на две категории:

- допущения, не противоречащие фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- 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).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Согласно п. 7 ФСО III, в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

5.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

5.2. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные им средства и методы, был способен выявить обратное.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном обследовании (осмотре) Объекта оценки.

4. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
5. Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
6. При определении стоимости Объекта оценки Оценщик использовал уточненные данные об объектах-аналогах (см. таблицу 12 в разделе 12 Отчета), выясненные в результате телефонных интервью с продавцами этих объектов. Стоит отметить, что иногда эти данные несколько отличаются от информации, представленной в объявлениях о продаже (см. приведенные в Приложении 2 к Отчету скрин-шоты интернет-страниц с объявлениями). Особенностью сайта https://www.avito.ru является наличие опции по сохранению конфиденциальности пользователя и защиты настоящего номера продавца от нежелательных звонков и спама, поэтому при открытии/обновлении Internet-страницы объявления в браузере пользователь может столкнуться с изменением номера телефона по сравнению со скрин-шотом данной страницы, сделанным ранее.

5.3. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится без проведения осмотра Объекта оценки. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком.

5.4. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ

1. Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
2. Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
3. Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.

4. Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.

Представленные в данном разделе допущения и ограничения не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 1 ФСО III, процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и также осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в Отчете является находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества — помещение РНФИ (П13720004092) площадью 103,9кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку (Приложение 1 к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028).
2. Уведомление от 26.05.2026 № 72-03/9014.
3. Заявка на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-69998130.
5. Выписка Реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 06.03.2026 г. № 263630/1.
6. Технический паспорт от 30.06.2023 г.
7. Акт осмотра помещения от 17.12.2024 г. № 72-1176.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Информация подтверждена путем заверения Заказчиком копий документов и материалов, перечисленных ранее в перечне. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Ханты-Мансийский автономный округ
Расположение	субъект Российской Федерации. Территориально является частью Тюменской области. Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, югом Тюменской области, Томской, Свердловской областями и Республикой Коми. Административный центр — город Ханты-Мансийск, крупнейший город — Сургут

Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	534 801
Численность населения по состоянию на 2025 г., чел.	1 781 782
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,33
Административный центр	город Ханты-Мансийск
Ведущие отрасли экономики региона	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей: ❑ первый по добыче нефти и производству электроэнергии; ❑ второй по объему промышленного производства, добыче газа и поступлению налогов в бюджетную систему; ❑ третий по объему инвестиций в основной капитал. В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 %. Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. На территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Самотлорское, Федоровское, Мамонтовское, Приобское. По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК „Роснефть“» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» объем добычи нефти составил 99 % от общей добычи по округу. На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Сургутский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка». Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Сургутская ГРЭС-1», ОАО «Сургутская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС», общей установленной мощностью более 12,1 ГВт. В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства. В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.
Электроэнергетика	Энергосистема региона является одной из крупнейших в России. На территории ХМАО эксплуатировались 56 электростанций общей мощностью 14,1 ГВт, подключённых к единой энергосистеме России, в том числе 5 крупных (мощностью более 100 МВт) тепловые электростанции и 51 электростанция меньшей мощности, обеспечивающие работу отдельных предприятий нефтегазовой отрасли. В 2018 году они произвели 84,69 млрд кВт·ч электроэнергии. Также эксплуатируется более 30 небольших дизельных и газотурбинных электростанций общей мощностью 59,6

Характеристика	Описание
	МВт, не подключённых к единой энергосистеме и обеспечивающих энергоснабжение небольших изолированных населённых пунктов и предприятий
Источники информации	https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра

Таблица 4. Описание населенного пункта, в котором расположен Объект оценки

Характеристика	Описание
Название населенного пункта	г. Покачи
Административный статус	город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре. Расположен в Западной Сибири, на правом берегу реки Ватьёган, притоке Агана.
Расположение	Город располагается на берегу реки Ватьёган, в 359 километрах к северо-востоку от Ханты-Мансийска.
	
Площадь, кв.км	22,84
Численность населения (2021 г.[1]), чел.	16 040
Динамика численности населения	убывает
Плотность населения, чел./кв.км	734,43
Экономика	Доминирующим предприятием города (доля промышленной продукции 99,47 %) является нефтегазодобывающее предприятие «Покачевнефтегаз», входящее в состав нефтяной компании «Лукойл».
Транспорт	Имеется внутригородской автобусный маршрут между Промзоной и городом. Работают междугородние маршруты до Сургута, Нижневартовска.
Образование	В городе работают 5 детских дошкольных учреждений, 3 средних школы, Лангепасский политехнический колледж (филиал в гор. Покачи)
Источники информации	https://ru.wikipedia.org/wiki/ Покачи

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Здание, в котором расположен оцениваемый объект, находится по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2.

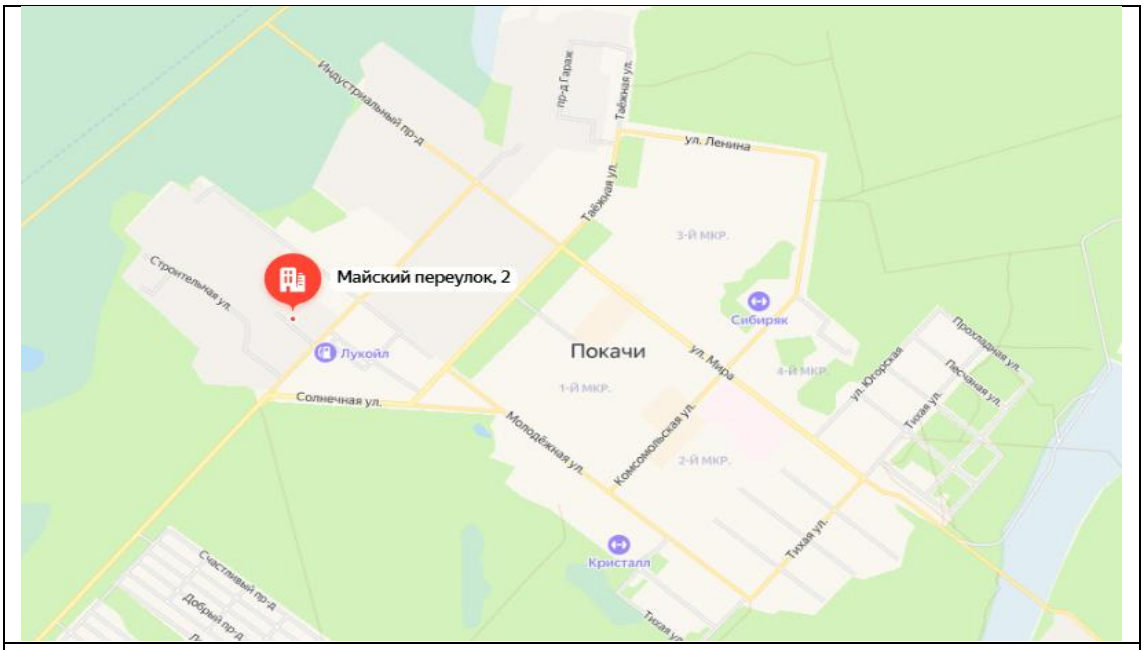


Рис. № 1. Местоположение здания, в котором находится Объект оценки (обозначен красной меткой) на карте г. Покачи.

[1] По состоянию на дату составления Отчета более свежие данные в открытых источниках не опубликованы

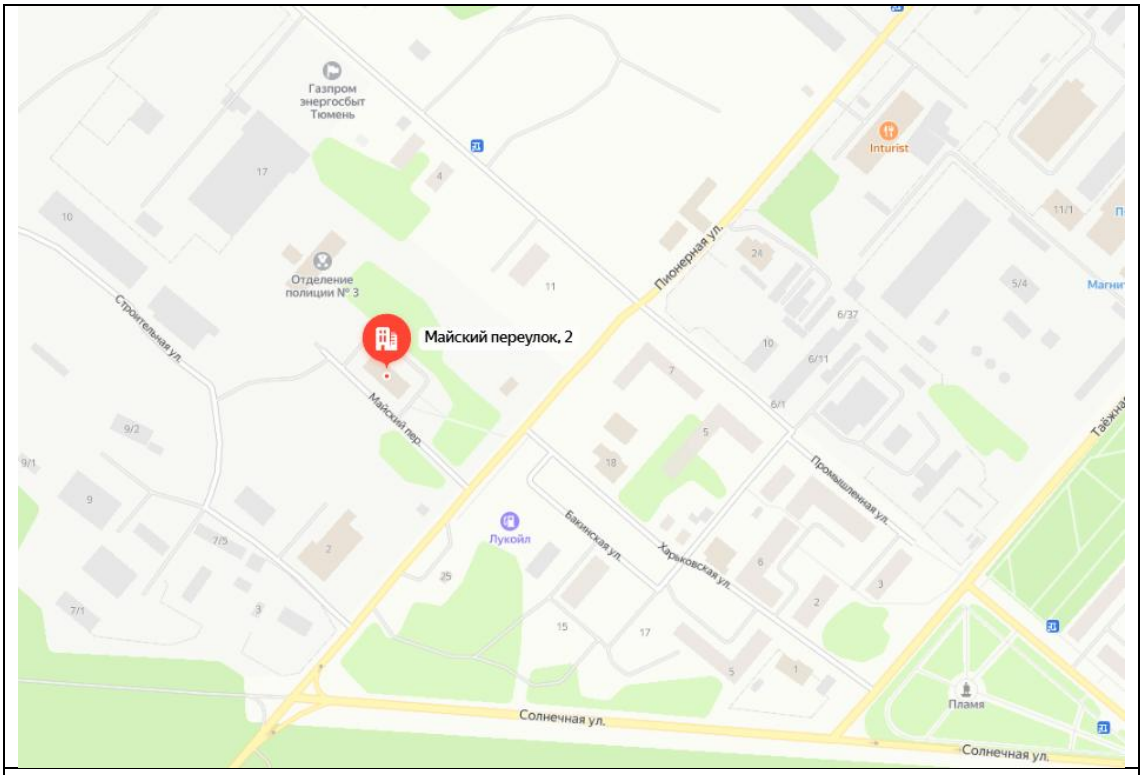


Рис. № 2. Локальное расположение здания, в котором находится Объект оценки (обозначено красной меткой) в квартале.

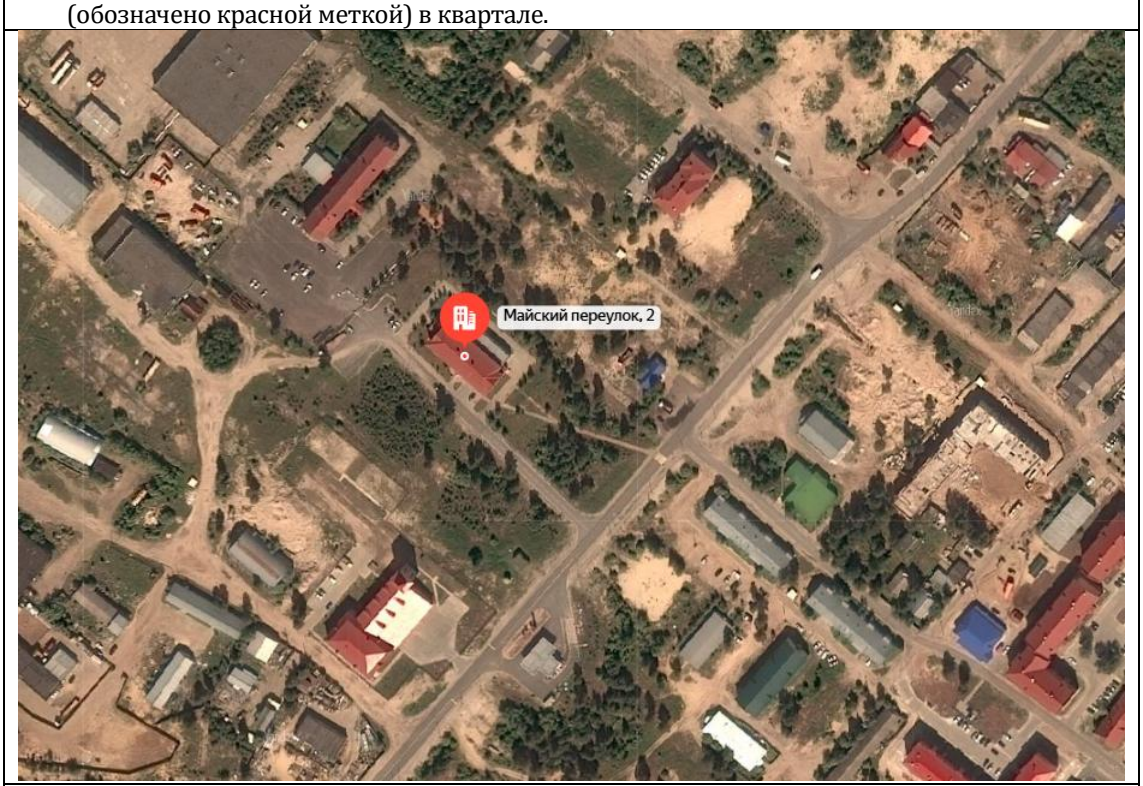


Рис. № 3. Локальное расположение здания, в котором находится Объект оценки (обозначено красной меткой) в квартале (вид со спутника).

Таблица 5. Описание локального местоположения здания, в котором расположен Объект оценки

Характеристика	Описание
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2
Описание местоположения	здание расположено на окраине города, в смешанной зоне

Ближайшее окружение	объекты социально-бытового назначения (пожарная часть, отделение полиции и др.), торгово-сервисного (магазины), производственно-складского и жилого назначения
Транспортная доступность	доступность личным и общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую, до остановки общественного транспорта — около 253 метров.
Подъездные пути	подъездные пути — асфальт в удовлетворительном состоянии, имеется организованная[2] парковка автотранспорта
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	средняя
Деловая активность	средняя
Социальная инфраструктура	хорошо развита
Инженерная инфраструктура	территория расположения здания обеспечена всеми необходимыми инженерными коммуникациями

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На дату оценки Объект оценки принадлежит на праве собственности Российской Федерации (копии документов представлены в Приложении 1 к Отчету).

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-69998130 на оцениваемый объект недвижимости не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположен оцениваемый объект, представлено в таблице ниже.

Таблица 6. Описание здания, в котором расположен оцениваемый объект

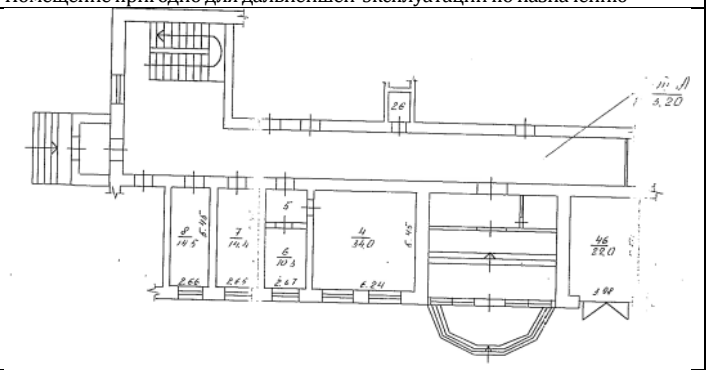
Характеристика	Описание
Тип объекта	Здание «Налоговая инспекция»
Назначение	нежилое
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2
Общая площадь здания, кв. м	1053,6
Кадастровый номер	86:21:0010107:125
Кадастровая стоимость, руб.	22 496 035,22
Год постройки	2001
Количество этажей, в том числе:	2
-Количество подземных этажей	-
Объект культурного наследия	нет
Общее техническое состояние здания	хорошее
Фундаменты	Сваи железобетонные, монолит, ж/б ростверк
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Крыша	2-х скатная, Металлочерепица
Проемы оконные	Деревянные, 3-оеостекление, окраска
Проемы дверные	Простые, деревянные, окраска
Инженерная оснащенность	все необходимые коммуникации: централизованное отопление, водопровод от центральной сети, центральная канализация, электроосвещение

[2] Источник: акт осмотра нежилого помещения от 17.12.2024 г. № 72-1176.

Источник:, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online, выписка из технического паспорта инв. № 10 составлен по состоянию на 21.05.2003 г.

Описание оцениваемого нежилого помещения представлено в таблице далее.

Таблица 7. Характеристики оцениваемого помещения

<table>
<tr><th>Характеристика</th><th>Описание</th></tr>
<tr><td>Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м</td><td>103,9</td></tr>
<tr><td>Кадастровый номер</td><td>86:21:0000000:1282</td></tr>
<tr><td>Этаж расположения</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru)</td><td>2 218 430,20</td></tr>
<tr><td>Тип входа</td><td>Частично общий для помещений площадью 81,9 кв. м; отдельный для помещения 22 кв. м</td></tr>
<tr><td>Окна</td><td>имеются</td></tr>
<tr><td>Состояние отделки</td><td>удовлетворительное</td></tr>
<tr><td>Текущее использование</td><td>Помещение пригодно для дальнейшей эксплуатации по назначению</td></tr>
<tr><td>План помещений 1 этажа</td><td></td></tr>
<tr><td>Экспликация</td><td>
<table>
<tr><th>Этаж</th><th>Номер помещения</th><th>Назначение помещений:</th><th>Формула подсчета частей помещения</th><th>Общая площадь помещения</th></tr>
<tr><td>I</td><td>4</td><td>кабинет</td><td>6,24*5,45</td><td>34,0</td></tr>
<tr><td></td><td>5</td><td>тамбур</td><td>5,43*1,95</td><td>3,6</td></tr>
<tr><td></td><td>6</td><td>кабинет</td><td>2,67*3,87</td><td>10,3</td></tr>
<tr><td></td><td>7</td><td>кабинет</td><td>5,45*2.65</td><td>14,4</td></tr>
<tr><td></td><td>8</td><td>кабинет</td><td>5,45*2,66</td><td>14,5</td></tr>
<tr><td></td><td>26</td><td>подсобное</td><td>3,36*1,52</td><td>5,1</td></tr>
<tr><td></td><td>46</td><td>гараж</td><td>5,54*3,98</td><td>22,0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Инженерные коммуникации</td><td>все необходимые коммуникации: централизованное отопление, водопровод от центральной сети, центральная канализация, электроосвещение</td></tr>
</table>

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Выписке от 06.03.2026 г. № 263630/1 балансовая стоимость оцениваемого помещения составляет:

- Первоначальная – 6 188 870,4 руб.
- Остаточная (дата остаточной стоимости – нет) –2 512 722,81 руб.

Сведения о балансовой стоимости являются справочными и не влияют на результат оценки. Таким образом, Оценщик считает возможным приведение данных сведений в настоящем Отчете.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и их местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки — помещение РНФИ (П13720004092) площадью 103,9кв.м (кад.№ 86:21:0000000:1282), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2;
- здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится на окраине города;
- Объект оценки расположен на первом этаже здания, планировка помещений здания — кабинетно-коридорная;
- проектное назначение оцениваемого помещения— нежилое;
- текущее использование — не используется;
- общее техническое состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение, - хорошее;
- состояние внутренней отделки — требуется косметический ремонт;
- здание, в котором расположено оцениваемое помещение, оснащено всеми необходимыми коммуникациями.
- По информации, предоставленной Заказчиком, на дату оценки инженерные коммуникации у объекта оценки в наличии.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве объекта свободного (офисного, сервисного) назначения и сопутствующего объекта производственно-складского назначения (в частности гаражи).

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>ФОТО № 1. Внешний вид здания.</td><td>ФОТО № 2. Внешний вид здания.</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>ФОТО № 3. Отдельный вход в гараж</td><td>ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки помещений</td></tr>
</table>

	
ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки помещений	ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки помещений

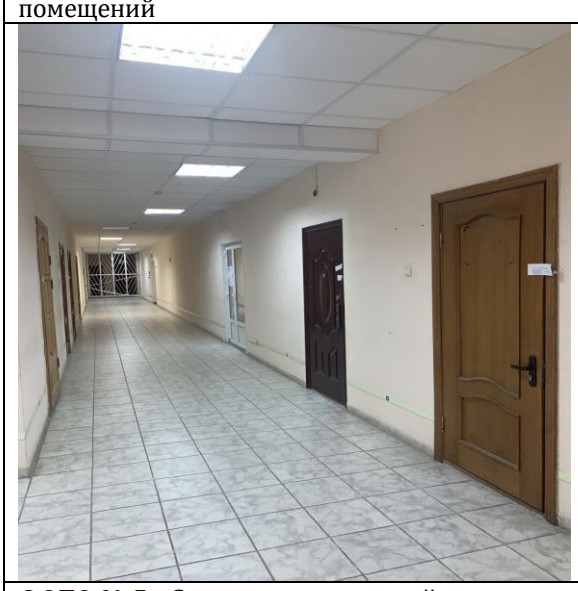



ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки помещений	ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки помещений
	
ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки помещений	ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки помещений



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки помещений



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки помещений



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки помещений



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки помещений



ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки помещений

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

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА январь- март 2026 Г.

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития РФ

	2025 г.	*В % к 2024 г.*	*Справочно 2024 г. в % к 2023 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	214 261,0[1)]	101,0	104,9
Инвестиции в основной капитал[2)], млрд рублей	42 640,7	97,7	108,4
1) Вторая оценка. *2) Оценка.*			

	I квартал 2026 г.	*В % к I кварталу 2025 г.*	*Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.*
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5[3)]	107,1[4)]
3) Оценка. *4) Предварительные данные..*			

	Март 2026 г.	*В % к*		*I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.*	*Справочно*		
		марту 2025 г.	*февралю 2026 г.*		*март 2025 г. в % к марту 2024 г.*	*февралю 2025 г.*	*I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.*
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	121,5	99,3	105,3	116,4	102,5
Индекс промышленного производства		102,3	112,4	100,3	100,2	109,9	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,7	99,5	132,2	100,2	100,6	133,4	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	8,2	77,4	121,2	71,8	121,1	101,3	108,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	473,5	97,3	107,9	96,6	98,9	109,2	98,7
в том числе железнодорожного транспорта	218,2	100,8	116,7	94,5	98,0	109,1	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 591,4	106,2	114,9	103,6	102,8	110,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,7	103,8	102,5	103,3	102,7	101,9	102,3
Индекс потребительских цен		105,9	100,6	105,9	110,3	100,7	110,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,2	102,0	96,0	105,9	98,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	96,8	102,3	93,3	85,4	96,8	84,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	107,0	96,8	105,7	69,5	96,4	69,2

	Февраль 2026 г.	*В % к февралю 2025 г.*	*Январь-февраль 2026 г. в % к январю-февралю 2025 г.*	*Справочно*	
				февраль 2025 г. в % к февралю 2024 г.	*январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	103 900	115,0	115,4	113,6	115,7
реальная		108,6	108,9	103,2	105,2

ВЫВОДЫ

В целом по России в январе-ноябре 2025 г. можно выявить следующие основные в целом по России в январе-марте 2026 г. можно выявить следующие основные тенденции:

- Индекс промышленного производства в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2026 г. составил 1 208,9 млрд рублей, или 98,1%.
- В I квартале 2026 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1 364,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 600,4 млрд, автомобильного - 97,2 млрд, морского - 23,3 млрд, внутреннего водного - 2,9 млрд, воздушного - 0,4 млрд, трубопроводного - 640,1 млрд тонно-километров.
- Оборот розничной торговли в марте 2026 г. составил 5 591,4 млрд рублей, или 106,2%.
- Оборот общественного питания в феврале 2026 г. составил 366,9 млрд рублей, или 106,8%.
- В марте 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 843,7 млрд рублей, или 103,8%.
- Оборот оптовой торговли в марте 2026 г. составил 14 322,0 млрд рублей, или 108,0%.

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, http://www.cbr.ru, http://www.eeg.ru/pages/186, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА-ЮГРЫ ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2026 ГОДА

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития региона

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2026 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-март 2026 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
Индекс промышленного производства1)		99,8		101,0	93,9
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	40930,4	90,2	99530,0	79,2	94,4
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м2 общей площади жилых помещений	52959	83,3	78904	58,7	63,3
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	206,1	91,0	609,2	98,0	109,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	63438,7	99,8	175723,4	100,2	107,64)
Объем платных услуг населению, млн рублей	22740,9	107,8	64985,0	106,4	104,3
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		103,9		104,0	109,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода2)		80,0		69,4	106,5
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		89,6		92,7	98,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		112,4		110,4	108,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		98,5		98,6	104,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника3)					
номинальная, рублей	129470	104,9	130822	106,5	113,2
реальная		100,7		102,3	103,5
Среднесписочная численность работников3), тыс. человек	720,1	98,5	720,4	98,5	98,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,2	109,1			

1) Индекс промышленного производства исчисляется 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» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных за 2025 г. в ценах базисного 2018 года, с января 2026 г. – в ценах базисного 2023 года. В качестве весов за 2025 г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года, с января 2026 г. – 2023 базисного года

2) 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»

3) Абсолютные показатели за февраль, январь-февраль 2026 г., относительные – в % к февралю, январю-февралю 2025 г. и январю-февралю 2024 г.

4) Данные уточнены по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены административные источники (данные ФНС России о доходах самозанятых) и изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные

ВЫВОДЫ

В целом по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре на март 2026 г. можно выявить следующие основные тенденции:

- индекс промышленного производства снизился на 0,2% по сравнению с мартом 2025 г.;
- объем работ по виду деятельности «Строительство» снизился на 9,8% по сравнению с мартом 2025 г.;

- оборот розничной торговли на 0,2% ниже уровня марта 2025 г.;
- повысился объем платных услуг населению (на 7,8% по сравнению с мартом 2025 г.);
- индекс потребительских цен повысился на 3,9% по сравнению с мартом 2025 г.

Источник информации: https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712

Описанные выше особенности социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

ВЫВОДЫ О ВЛИЯНИИ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости — всегда локальный и прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна один из крупнейших мировых поставщиков нефти и газа, черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У страны имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы у Северного морского пути.

В настоящее время меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. Мировая экономика будет испытывать политические, экономические и социальные изменения пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, не стабилизируются экономики центральных полюсов. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и в США.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

ВЫВОДЫ О ВЛИЯНИИ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы,

структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости — всегда локальный и прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна один из крупнейших мировых поставщиков нефти и газа, черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У страны имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы у Северного морского пути.

В настоящее время меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. Мировая экономика будет испытывать политические, экономические и социальные изменения пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, не стабилизируются экономики центральных полюсов. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и в США.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

ВЫВОДЫ ИЗ ОСНОВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Макро-политические и макроэкономические процессы оказывают определенное влияние на нашу экономку. Следствием принимаемых решений для нивелирования отрицательных воздействий глобальных процессов стало принятия мер по изменению структуры экономики страны в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.
Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых «войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и ее дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, резкий рост учетной ставки с 7,5% до 21%, а затем крайне медленное незначительное ее понижение является сдерживающим фактором. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость

кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), рост дефицита госбюджета.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587).

На фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки, что в свою очередь вызвало сильный рост ставок по ипотечным кредитам в коммерческих банках, параллельно произошло сокращение льготных ипотечных программ, и как следствие резкое сокращение объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных новых квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально- культурной сферы.

ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источник информации: https://statrielt.ru/downloads/2025-9.pdf, https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/, https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7 Отчета, Оценщик анализировал сегмент рынка, информация о котором необходима для проведения оценки, а именно, рынок продажи объектов свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения региона.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектами оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- интернет-порталы с предложениями по продаже/аренде недвижимости: www.avito.ru, https://cian.ru, https://domclick.ru/ и др.;
- собственники и представители собственников.

Следует отметить, что в результате анализа рынка продажи коммерческой недвижимости г. Покачи ХМАО-Югра Оценщику не удалось найти достаточное количество объявлений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

В связи с этим Оценщик использует предложения в других населенных пунктах региона, с последующей корректировкой на «статус населенного пункта» (более подробно см. в разделе 12 Отчета). В таблице в конце раздела представлена информация об объектах, предлагаемых на продажу, на дату оценки (полные версии интернет-страниц с объявлениями представлены в Приложении 2 к Отчету).

В ходе анализа рынка недвижимости свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения региона Оценщиком было установлено, что данный сегмент рынка коммерческой недвижимости в регионе средне активный. На рынке представлено небольшое количество предложений. При этом объекты различаются по многим ценообразующим факторам, а цены предложений находятся в широком диапазоне, сделки совершаются редко.

В результате анализа объявлений о продаже на дату проведения оценки было выявлено, что цены предложений объектов, схожих с оцениваемым, находятся в диапазоне от 18 970 руб. за 1 кв. м, до 93 240 руб. за 1 кв. м.

Сведения о предложениях по сопоставимым объектам недвижимости, принятым в качестве аналогов, представлены ниже.

СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным вышеуказанных участников рынка недвижимости, скидка на торг при продаже объектов свободного назначения может составлять 8,1-20,4% от цены предложения, что согласуется с данными «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	7,3%	19,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	8,5%	20,4%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	8,1%	20,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	9,7%	22,8%

Рис. № 4. Скидка на торг при продаже объектов свободного назначения.

Таблица 10. Предложения по продаже объектов свободного назначения в г. г. Покачи ХМАО-Югра на дату оценки

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения с учетом НДС (22%), руб.	Удельный показатель цены предложения с учетом НДС (22%), руб./кв.м	Источник	Выбор в качестве аналога
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нефтеюганск, 11-й мкр-н, 72	118,40	5 500 000	46 453	https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7778024744	Может быть использован в качестве объекта-аналога
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нягань, 1-й мкр-н, 33	63,10	4 200 000	66 561	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63.1_m_7940034976	Не может быть использован в качестве объекта-аналога, позиционируется как торговый объект
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Лангепас, ул. Ленина, 88А	80,00	6 999 999	87 500	https://www.avito.ru/langepas/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_8036826107	Не может быть использован в качестве объекта-аналога, приближен к верхней границе рынка
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Мегион, ул. Свободы, 46/1	53,00	3 500 000	66 038	https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7955043154	Может быть использован в качестве объекта-аналога
5	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Мегион, Новая ул., 3	53,50	3 050 000	57 009	https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.5_m_3986356566	Может быть использован в качестве объекта-аналога
6	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нягань, Интернациональная ул., 32	104,90	1 990 000	18 970	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104.9_m_8000894950	Не может быть использован в качестве объекта-аналога, нижняя граница рынка
7	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Сургут, ул. Маяковского, 57	82,70	3 600 000	43 531	https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_82.7_m_7588889736	Не может быть использован в качестве объекта-аналога, имеется ГАБ
9	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нефтеюганск, 8-й мкр-н, 19	85,80	8 000 000	93 240	https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85.8_m_8074085617	Не может быть использован в качестве объекта-аналога, верхняя граница рынка
10	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нягань, 1-й мкр-н, 20	133,00	8 040 000	60 451	https://www.avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133_m_7962831545	Не может быть использован в качестве объекта-аналога, продается на аукционе

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость или арендная ставка за него. Платежеспособный спрос определяется покупательской способностью и числом потенциальных покупателей (арендаторов). Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

В целом рынок объектов свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения региона на сегодняшний день развивается в русле общероссийских тенденций и представлен следующими категориями объектов:

- отдельно стоящие здания;
- встроенно-пристроенные помещения на первом и втором этажах в жилых зданиях;
- встроенные помещения в нежилых зданиях многофункционального назначения.

Стоит отметить, что характерной чертой предложений коммерческой недвижимости (отдельно стоящих зданий и встроенных помещений) является их универсальность, так называемые объекты свободного или универсального назначения. Собственники не придерживаются четкого позиционирования своего здания (помещения) в том или ином сегменте, предоставляя покупателю (арендатору) решать под реализацию какой функции он сможет его использовать (торговой, офисной, под архив, под парикмахерскую, под кафе или даже под склад). Большая часть предложений объектов свободного (универсального) назначения это встроенные или встроенно-пристроенные помещения, где сначала был продовольственный магазин, затем кафе, потом книжный магазин, а теперь салон красоты или офис какой-нибудь компании. Это не распространяется только на помещения в ТЦ, где есть определенная концепция размещения арендаторов или собственников. При этом универсальность объекта не влияет на стоимость/величину ставки аренды. Покупатель может организовать любой необходимый ему бизнес в покупаемом здании (помещении) при условии, что он будет соответствовать ПЗЗ населенного пункта, СанПиН и местным законодательным актам.

Наибольшее количество предложений на рынке объектов данного сегмента относится к объектам, которые расположены в общественно-деловых зонах или жилых кварталах. На продажу предлагаются, как отдельно стоящие здания, так и встроенные помещения или блоки встроенных помещений, расположенные в административных зданиях или на первых этажах жилых домов, а также в торговых комплексах и бизнес-центрах. Подавляющий объем предложения на рынке данной недвижимости приходится на сегмент встроенно-пристроенных помещений.

Проведенный анализ рынка продажи объектов свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения региона показал, что в небольших населенных пунктах количество предложений незначительно. Основной объем предложения сосредоточен в областном центре, райцентрах и крупных населенных пунктах, по мере удаления от крупных городов рынок становится более пассивным и представлен единичными предложениями либо предложения отсутствуют вовсе.

Здания свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения продаются, как правило, с небольшими земельными участками, предназначенными исключительно для размещения и эксплуатации этих зданий. К встроенным помещениям, расположенным в нежилых зданиях, может относиться доля земельного участка, на котором расположено здание. У нежилых встроенных и встроенно-пристроенных помещений, расположенных в жилых домах, чаще всего участок в натуре не выделен и права на него не оформлены. Можно отметить, что особенностью любого неразвитого/слаборазвитого рынка периферийных районов (сел, поселков городского типа и т. п.), где много незастроенной, невостребованной земли в черте населенного пункта, ее ценность как экономического объекта невелика. При большом количестве свободной земли собственники зданий (жилых или нежилых) могут оформить в собственность или аренду достаточное количество необходимых им для хозяйственной деятельности площадей или отказаться от излишков (если земельный участок оформлен в аренду), при этом с точки зрения административно-организационных моментов и финансовых вложений это будет несложно и недолго. Администрации населенных пунктов периферии заинтересованы в инвесторах, поэтому легко идут на встречу физическим и юридическим лицам, если их просьбы не противоречат соответствующим нормативно-правовым актам.

Большая часть представленных на рынке объектов свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения находится в удовлетворительном состоянии.

Проведенный анализ рынка показал, что наибольшим спросом у покупателей пользуются встроенные помещения свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения, находящиеся на первых или в высоких цокольных этажах жилых домов, расположенные в центре или в ближайших к центру районах города, в общественно-деловых зонах или жилых кварталах, вблизи активных пешеходных трафиков, в хорошем состоянии и площадью до 200 кв. м. В таких помещениях размещают, как правило, торгово-сервисные организации, реже — офисы.

В продаже встречаются также встроенные помещения, расположенные на 2 и выше этажах нежилых, например, административных, зданий. Как правило, в таких помещениях размещают офисы или сервисные организации (например, фотосалоны, издательские организации, ателье, небольшие мастерские), с такими видами функций, которые не требуют активного трафика посетителей, чтобы не мешать деятельности других организаций.

Исследуя рынок объектов свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения в регионе, Оценщик выявил, что предлагаемые на рынке объекты отличаются друг от друга по целому ряду характеристик. Достаточно сложно подобрать несколько объектов со схожими технико-экономическими характеристиками с точки зрения ценообразования. Также участники рынка отмечают, что стоимость объектов часто продавцами берется с «потолка», сказывается субъективное мнение собственника объекта.

В результате анализа рынка было выяснено, что представленные на рынке объекты имеют разную степень оснащенности инженерными коммуникациями. Для объектов свободного назначения (офисных, торгово-сервисных и др.) с точки зрения комфортности пребывания необходимыми коммуникациями являются отопление, водоснабжение и канализация. Наличие горячего водоснабжения не влияет на стоимость подобного объекта, так как его можно обеспечить установкой водонагревателя.

В результате проведенного анализа было выяснено, что для крупных населенных пунктов, где рынок коммерческой недвижимости достаточно развит, такие факторы, как локальное местоположение и расположение относительно первой (красной) линии дороги, являются ценообразующими. В небольших населенных пунктах, где рынок продажи коммерческих площадей не развит, объекты социально-бытового (администрация, почта и т.д.) и торгово-сервисного (магазины, аптека, отделения банков и т.д.) назначений сами являются местом локального притяжения. Таким образом, локальное местоположение в пределах города и расположение относительно первой (красной) линии дороги в подобных населенных пунктах не оказывает влияние на стоимость объекта. Стоит отметить следующий

специфический аспект рынка коммерческой недвижимости свободного назначения периферии подобных регионов: в малых населенных пунктах имеется лишь ограниченное количество площадей, которые возможно использовать под коммерческое (офисное, торгово-сервисное) назначение. Часто бывает, что это 1-2 объекта на весь населенный пункт, таким образом, собственники этих объектов, по сути, являются монополистами на рынке коммерческой недвижимости, при этом установленная ими стоимость/ставка аренды не всегда соответствует статусу населенного пункта в плане величины и может отличаться на 20-40% от стоимости/ставок аренды в ближайших крупных городах или даже быть сопоставима с ними, тем самым не отражая классические тенденции ценообразования: чем хуже локация объекта, тем значительно (в разы) меньше стоимость/ставка аренды за него по сравнению с объектом с лучшей локацией.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными ценообразующими факторами сегмента недвижимости свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения являются:

- местоположение — на цену продажи влияет статус населенного пункта (социально-экономическое положение, наличие и количество действующих предприятий, бизнес-объектов и объектов социально-бытовой инфраструктуры, инвестиционные перспективы, административно-территориальный статус и численность населения), локальное местоположение: центр населенного пункта или его окраина, близость к зонам жилой и общественно-деловой застройки, активным транспортным магистралям и пешеходным транзитам, хорошая транспортная доступность, в том числе общественным транспортом и т.д.) (влияние фактора — до 50%);
- площадь объекта капитального строительства — при продаже объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (влияние фактора — до 30%);
- тип объекта — при продаже отдельно стоящие здания являются более предпочтительными, нежели встроенные помещения такой же площади, т.к. отдельно стоящее здание позволяет осуществить более широкий спектр деятельности, в рамках правил землепользования, и не требует каких-либо согласований с другими собственниками при перепрофилировании объекта (влияние фактора — до 10%);
- прилегающий земельный участок — для крупных населенных пунктов с более-менее развитой экономикой наличие избыточного земельного участка увеличивает стоимость объекта свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения (влияние фактора — до 17%), для периферии (небольших населенных пунктов с низкой инвестиционной привлекательностью) данный фактор практически не влияет на стоимость единого объекта недвижимости (влияние фактора — до 10%);
- состояние отделки помещений — для потенциального покупателя большое значение имеет состояние отделки помещений, которое оказывает существенное влияние на стоимость. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние отделки помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы (влияние фактора — до 30%);
- тип входа – как правило, стоимость объектов торгово-офисного, помещений свободного назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом обычно выше стоимости помещений без отдельного входа (влияние фактора – до 20%);

- инженерная оснащенность — наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта (влияние фактора — до 40%);
- материал стен (капитальность) зданий — потенциальный покупатель коммерческой (офисной, торгово-сервисной) недвижимости, как правило, выбирает помещения, расположенные в здании из кирпича или ж/б, обладающем лучшей теплопроводностью и износостойкостью (влияние фактора — до 30%);
- этаж расположения — стоимость продажи помещения зависит от занимаемого им этажа. Наиболее привлекательны помещения, расположенные на первом этаже. Расположение на первом этаже позволяет, например, организовать отдельный вход. Менее привлекательны цокольные, подвальные помещения и помещения, расположенные на втором этаже и выше (влияние фактора — до 30%);

Согласно данным ранее указанных участников рынка, срок экспозиции при продаже недвижимости, подобной оцениваемой, составляет в среднем по региону от 6 месяцев и более, а для объектов, расположенных на удалении от регионального центра, для объектов, требующих при этом вложений (например, ремонт или оснащение зданий коммуникациями), — от 12 месяцев и более. Таким образом, учитывая технико-экономические параметры оцениваемого объекта и его местоположение, можно сделать вывод о ликвидности Объекта оценки с точки зрения продажи на уровне ниже среднего.

Потенциальными покупателями недвижимости, подобной оцениваемому объекту, могут быть юридические и физические лица, бизнес которых требует наличия соответствующих площадей.

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения и сопутствующего объекта производственно-складского назначения (в частности гаражи).
- Рынок продажи свободной (офисной, торгово-сервисной) недвижимости в регионе расположения Объекта оценки слабо развит.
- Рынок продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, признан не активным.
- Цены предложений о продаже варьируется от 18 970 руб. за 1 кв. м, до 93 240 руб. за 1 кв. м.
- Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке продажи объектов, схожих с оцениваемым, расположенных в регионе, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: передаваемые права, местоположение, площадь земельного участка в составе цены предложения, материал стен, физическое состояние т.п.
- Основными ценообразующими факторами для объектов свободного (офисного, торгово-сервисного) назначения являются: местоположение, площадь, тип объекта, общее техническое состояние объекта, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие улучшений и др.

Источники информации: https://statrielt.ru, www.avito.ru, https://realty.ya.ru/vologodskaya_oblas, https://cian.ru, и др., собственные исследования Оценщика.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Согласно п. 13 ФСО № 7, *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 позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объектом оценки является находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества —помещение РНФИ (П13720004092) площадью 103,9 кв. м (кадастровый номер 86:21:0000000:1282), расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, назначение оцениваемого объекта — нежилое.

В соответствии с п. 2 ст. 23 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 №52-ФЗ (с изменениями на 04.11.2022 г.),

предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. Следовательно, использование оцениваемого помещения в качестве объекта жилого назначения юридически невозможно.

Оцениваемый объект расположен на первом этаже здания, часть помещений не имеют отдельный вход, а часть с отдельным, на дату оценки не используется. Планировка оцениваемого помещения — кабинетно-коридорная, состояние внутренней отделки — требуется косметический ремонт.

Учитывая местоположение Объекта оценки (ближайшее окружение, представленное преимущественно жилой застройкой), объемно-планировочные и конструктивные решения, а также все вышесказанное, Оценщик полагает, что по состоянию на дату оценки физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным вариантом использования оцениваемого имущества является его использование в качестве объекта свободного (офисного, сервисного) назначения и сопутствующего объекта производственно-складского назначения (в частности гараж).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки — в качестве объекта свободного (офисного, сервисного) назначения и сопутствующего объекта производственно-складского назначения (в частности гараж).

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V, 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.

В соответствии с п. 11 и п. 12 ФСО I, 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.

В соответствии с п. 2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, которые получены при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, а также вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки в рамках используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов или отказ от использования подходов к оценке с комментариями приведены в разделах 11, 12, 13 Отчета далее.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 24 ФСО V, 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.

В соответствии с п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 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;
- надежность других подходов к оценке объекта — наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект оценки непосредственно не генерирует доход и является специализированным, т.е. не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход наиболее применим при оценке отдельно стоящих зданий. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью нежилого здания — затруднительно. При оценке встроенных помещений затратный подход, как правило, не используется ввиду сложности выделения доли в затратах на строительство здания, приходящейся на оцениваемые помещения. Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход не применялся.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

Согласно п. 5 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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).

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 9 ФСО V, основными этапами сравнительного подхода являются:

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.

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО V, сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным. Таким образом, в процессе оценки цены предложения 1 кв.м общей площади объектов-аналогов через систему корректировок приводятся к рыночной стоимости 1 кв.м общей площади объекта.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 10 ФСО V, в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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 оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение — нежилое;
- разрешенное использование — помещение свободного назначения (далее — ПСН);
- местоположение — населенные пункты Ханты-Мансийского автономного округа-Югра;
- площадь объекта — от 50 до 200 кв.м.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что в г. Покачи на дату оценки отсутствуют предложения по продаже объектов свободного назначения.

Поэтому из-за недостаточности предложений по продаже аналогичных объектов Оценщиком было принято решение о поиске объектов-аналогов на рынке других населенных пунктов региона.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что на рынке региона на дату оценки количество предложений по продаже объектов, подобных по основным ценообразующим факторам оцениваемому объекту, ограничено. Однако Оценщику удалось подобрать необходимое количество аналогов для применения сравнительного подхода. При этом для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались цены предложений, т.к. данные о ценах сделок отсутствуют.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости региона для Объекта оценки было выбрано 3 объекта недвижимости. Более детальная информация о физических характеристиках и заявленных ценах предложений была получена в ходе опроса собственников и их представителей. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее по тексту. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

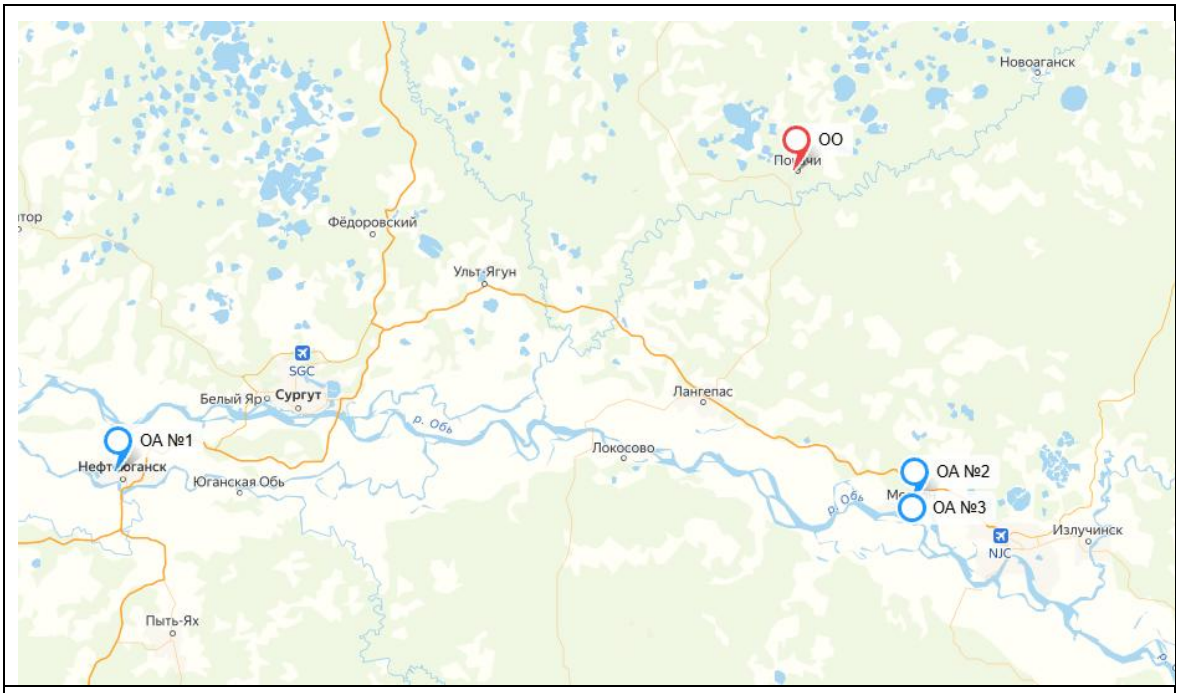


Рис. № 5. Местоположение объектов-аналогов (обозначено цифрами) и Объекта оценки (обозначено красной меткой).

Таблица 11. Характеристики Объекта оценки и объектов сравнения

Наименование	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.05.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права на объект капитального строительства	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нефтеюганск, 11-й мкр-н, 72	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Мегион, ул. Свободы, 46/1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Мегион, Новая ул., 3
Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональный состав	ПСН (81,9 кв. м), гараж (22 кв. м)	ПСН	ПСН	ПСН
расположение входа относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	красная линия	красная линия	внутри квартала
тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Общая площадь объекта, кв.м	103,9	118,40	53,00	53,50
Этаж расположения/этажность	1/2	цоколь/5	2/6	1/6
Тип входа	общий (81,9 кв. м), отдельный (22 кв. м)	отдельный	общий	общий
Состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Наличие электроснабжения	есть	есть	есть	есть
Наличие водоснабжения и канализации	есть	есть	есть	есть
Вид отопления	центральное	центральное	центральное	центральное
Цена предложения учетом НДС (22%), руб.	—	5 500 000	3 500 000	3 050 000
Цена предложения учетом НДС (22%), руб./кв.м	—	46 453	66 038	57 009
Период экспозиции объекта и изменение его цены	—	информация недоступна	информация недоступна	информация недоступна
Источник информации	—	https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7778024744	https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7955043154	https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.5_m_3986356566

12.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^{N} C_j^{OA}}{N}$$

где C_c — рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

COA_j — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов C_{0Aj} вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;

k^I_i — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}{}^{II} / k^{II}_{iOA},$$

где $K_{i,OA}$ — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;

k^{II}_{iOO} — коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

k^{II}_{iOA} — коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (K_j) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (C_{0Aj}) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (C_I) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

12.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК (СХОДСТВА И РАЗЛИЧИЙ) АНАЛОГОВ И ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.3 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом (далее — ОО) и объектами-аналогами (далее — ОА).

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг);
- статус населенного пункта;
- функциональный состав площадей;
- расположение входа относительно красной линии;
- общая площадь объекта;
- тип парковки;
- этаж расположения;
- тип входа;
- состояние внутренней отделки помещений.

12.5. ВНЕСЕНИЕ В ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ РАЗЛИЧИЙ МЕЖДУ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ И АНАЛОГАМИ

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА (СКИДКА НА ТОРГ)

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0%	15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5%	16,0%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5%	16,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0%	18,1%

Рис. № 6. Скидка на торг.

Учитывая состояние рынка на дату оценки и местоположение объекта, Оценщик принимает размер данной корректировки для всех объектов-аналогов на уровне среднего значения интервала. Таким образом, цены объектов-аналогов были скорректированы на 14,3% в сторону понижения.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59

Рис. № 7.Коэффициенты для корректировки на статус населенного пункта.

Оценщики сопоставили статус, численность населения и социально-экономическое положение населенных пунктов, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, с характеристиками расширенного интервала таблицы. В зависимости от наличия (отсутствия) и количества действующих предприятий, бизнес-объектов и объектов социально-бытовой инфраструктуры, инвестиционных перспектив, административно-территориального статуса, удаленности от областного центра и численности населения, каждому населенному пункту был присвоен тот или иной коэффициент соответствующего интервала:

- г. Покачи (райцентры и ПГТ с развитой промышленностью, численность населения 16 040 чел.) — 0,67 (нижнее значение диапазона);
- Нефтеюганск (райцентры и ПГТ с развитой промышленностью, численность населения 127 950 чел.)– 0,84 (верхнее значение диапазона);

- г. Мегион (райцентры и ПГТ с развитой промышленностью, численность населения 21 389 чел., более развитый населенный пункт)— 0,84 (верхнее значение интервала);

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого объекта-аналога был произведен по формуле: $К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}$.

Результаты расчета представлены в таблице далее.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ

Описание данного ценообразующего фактора представлено в разделе 8 Отчета.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,94

Рис. № 8.Коэффициенты для корректировки стоимости на расположение относительно красной линии.

Объект оценки расположен на первой линии второстепенных улиц.

Объекты-аналоги № 1 и № 2 расположены на красных линиях магистральных улиц.

Объект-аналог № 3 расположен внутри квартала.

Оценщиком принята следующая градация:

- Первая линия магистральной улицы – коэффициент 1,00;
- Первая линия второстепенной улицы – коэффициент 0,94 (верхнее значение)
- Внутри квартала – коэффициент 0,90 (среднее значение).

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого объекта-аналога был произведен по формуле: $К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}$.

Результаты расчета представлены в таблице далее.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СОСТАВ ПЛОЩАДЕЙ

Объект оценки, как и объекты аналоги в своем составе имеют площади различного функционального назначения: площади, используемые или имеющие возможность использоваться как свободные и гаражи (в рамках данного расчета функциональное использование гаражей приравнено к производственным площадям, как наиболее близкие по функциональному использованию).

Корректировка на назначение (функциональное использование) была определена согласно данным данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[3].

Коэффициент для помещений свободного назначения был принят на уровне среднего значения диапазона для административных зданий и помещений – 2,74.

Для гаража был принят на уровне среднего значения диапазона для автосервисных и авторемонтных зданий и помещений без оборудования – 1.56.

[3] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3681-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda

Формула расчета коэффициента для каждого объекта:

(площадь ПСН*2,74)/общая площадь объекта+(площадь гаража*1,56)/общая площадь объекта.

Формула расчета корректирующего коэффициента на состав площадей по функциональному использованию:

Коэффициент качества объекта оценки/ Коэффициент качества объекта аналога.

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.04.2026 года

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	**Производственные здания и помещения** высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,00	1,23	**1,10**
2	**Складские здания и помещения** высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			**1,00**
3	**Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые** высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - **шифер**, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,10	0,23	**0,16**
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - **оцинкованный стальной лист** или окрашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,46	**0,31**
5	**Быстровозводимые производственно-складские здания** на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	**0,94**
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе **усиленного каркаса** высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,06	1,26	**1,15**
7	**Холодильники** - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,15	1,37	**1,25**
8	**Административные (офисные)** здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,19	3,40	**2,74**
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,42	1,73	**1,56**

Рис. № 9. Корректирующие коэффициенты по фактору назначения (функциональное использование) коммерческой недвижимости

ТИП ПАРКОВКИ

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,88	0,95
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,85	0,93

Рис. № 10.Коэффициенты для корректировки на тип парковки.

Объект оценки по данным акта осмотра от 17.12.2024 г. № 72-1176 с организованным типом парковки. Ему присвоен коэффициент – 1,00.

Объекты-аналоги №№ 1-3 со с стихийным типом парковки. Им присвоен коэффициент – 0,92.

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого объекта-аналога был произведен по формуле: $К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}$.

Результаты расчета представлены в таблице далее.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА

Описание данного ценообразующего фактора представлено в разделе 8 Отчета.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

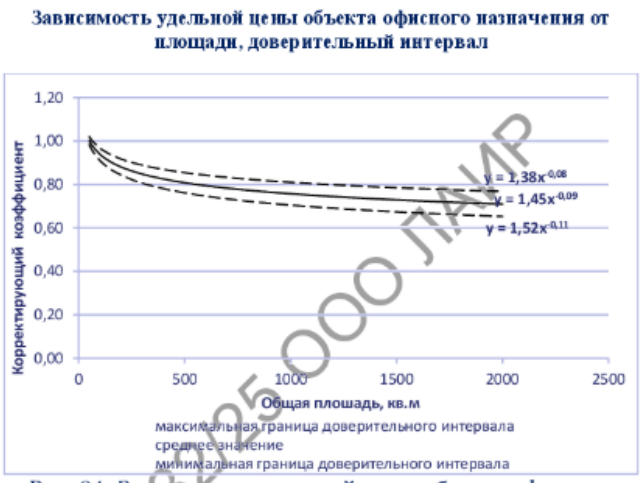


Рис. 94. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Рис. № 11.Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения.

Коэффициенты для Объекта оценки и объектов-аналогов рассчитывались согласно уравнению, выражающему среднее значение зависимости удельной цены от площади объекта офисного назначения:

$$y = 1{,}45^{-0{,}09}.$$

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого ОА был произведен по формуле:

$$К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}.$$

Результаты расчета представлены в таблице далее.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Описание данного ценообразующего фактора представлено в разделе 8 Отчета.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,79	0,95
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,74	0,88

Рис. № 12.Коэффициенты для корректировки на этаж расположения.

Объект оценки и объект-аналог № 3 расположены на 1 –х этажах зданий. Им присвоен коэффициент – 1,00.

Объект-аналог № 1 расположен в цоколе. Ему присвоен коэффициент 0,87.

Объект-аналог № 2 расположен на 2 этаже. Ему присвоен коэффициент – 0,92.

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого ОА был произведен по формуле:

$$К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}.$$

Результаты расчета представлены в таблице далее.

ТИП ВХОДА

Описание данного ценообразующего фактора представлено в разделе 8 Отчета.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по 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	0,88	0,87	0,89

Рис. № 13.Коэффициенты для корректировки на тип входа.

Поскольку у объекта оценки для части помещений общий вход, а для части – отдельный, Оценщиком был рассчитан взвешенное значение коэффициента:

Объект оценки	Площадь	Доля	Коэффициент	взвешенная оценка
общий	81,9	0,788	0,88	0,693
отдельный	22	0,212	1	0,212
Итого	103,9			0,905

Соответственно, объекту оценки присвоен коэффициент – 0,905.

Объекту-аналогу № 1, имеющему отдельный вход, присвоен коэффициент 1,00.

Объектам-аналогам №№ 2 и 3 с общим типов входов, присвоены коэффициенты – 0,88.

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого объекта-аналога был произведен по формуле: $К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}$.

Результаты расчета представлены в таблице далее.

СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Описание данного ценообразующего фактора представлено в разделе 8 Отчета.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 436. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены объекта требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,76	0,74	0,79
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,65	0,69

Рис. № 14.Коэффициенты для корректировки на состояние внутренней отделки.

Объекту оценки и объекту-аналогу № 1, требующим косметический ремонт, присвоен коэффициент - 0,76 (среднее значение).

Объектам-аналогам № № 2-3 с типовыми ремонтами присвоены коэффициенты - 0,85 (среднее значение).

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого объекта-аналога был произведен по формуле: $К_{объекта\ оценки}/К_{объекта\text{-}аналога}$.

Результаты расчета представлены в таблице далее.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Скорректированная удельная стоимость каждого объекта-аналога определена как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога и итогового мультипликативного коэффициента по второй группе элементов сравнения.

Как видно из таблицы 12 далее, заметно различие скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов. Согласно обзору рынка (см. раздел 8 Отчета), предлагаемые на рынке объекты отличаются друг от друга по целому ряду характеристик, достаточно сложно подобрать несколько объектов со схожими технико-экономическими характеристиками с точки зрения ценообразования. Также участники рынка отмечают, что стоимость объектов часто продавцами берется с «потолка», сказывается субъективное мнение собственника объекта.

12.6. СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Итоговое значение удельной стоимости 1 кв. м Объекта оценки было принято, как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв. м объектов-аналогов.

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, с учетом НДС с округлением по состоянию на дату оценки составляет

2 990 190 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч сто девяносто) рублей 98 копеек,

Таблица 12. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	46 453	66 038	57 009
Корректировки 1-ой группы				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	—	39 810	56 595	48 857
Корректировки по 2-й группе				
местоположение в пределах города	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью
Коэффициент	0,670	0,840	0,840	0,840
Корректировочный коэффициент	—	0,798	0,798	0,798
Функциональный состав	ПСН (81,9 кв. м), гараж (22 кв. м)	ПСН	ПСН	ПСН
Коэффициент корректировки	2,490	2,740	2,740	2,740
Корректировочный коэффициент	—	0,909	0,909	0,909
Расположение входа относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	красная линия	первая линия второстепенной улицы	красная линия
Коэффициент	0,940	1,000	1,000	0,900
Корректировочный коэффициент	—	0,940	0,940	1,044
тип парковки	организованная	стихийная	стихийная	стихийная
Коэффициент корректировки	1,000	0,920	0,920	0,920
Корректировочный коэффициент	—	1,087	1,087	1,087
Общая площадь объекта, кв.м	103,90	118,40	53,00	53,50
Коэффициент корректировки	0,955	0,944	1,014	1,013
Корректировочный коэффициент	—	1,012	0,941	0,942
этаж расположения	1/2	цоколь/5	2/6	1/6
Коэффициент корректировки	1,000	0,870	0,920	1,000
Корректировочный коэффициент	—	1,149	1,087	1,000
тип входа	общий (81,9 кв. м), отдельный (22 кв. м)	отдельный	общий	общий
Коэффициент корректировки	0,905	1,000	0,880	0,880
Корректировочный коэффициент	—	0,905	1,028	1,028
Состояние внутренней отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Коэффициент корректировки	0,760	0,760	0,850	0,850

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Корректировочный коэффициент	—	1,000	0,894	0,894
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,780	0,697	0,713
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	31 052	39 446	34 835
Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (с учетом НДС (22%))	35 111			
Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС (22%), руб. (округленно)	3 648 033,00			
Стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб.	2 990 190,98			

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО V, 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.

Согласно п. 11 ФСО V, 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.

Согласно п. 12 ФСО V, 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).

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотиваций покупателя доходной недвижимости, поскольку он приобретает доходный актив не просто для факта получения объекта недвижимости и его использования в собственных целях, а для обеспечения от него потока будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные средства и получить рыночную норму прибыли на инвестированный капитал.

Местоположение Объекта оценки (населенный пункт с низкой деловой активностью), конъюнктура рынка (отсутствие в листингах предложений по аренде объектов, подобных оцениваемому, в малых населенных пунктах области, низкий спрос на аренду объектов подобных оцениваемому), сложности при определении ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков доходов к дате оценки, не позволяют Оценщику корректно учесть все объективные и субъективные факторы, влияющие на величину получаемого от эксплуатации имущества дохода, а, значит, применение доходного подхода приведет к некорректному результату.

Исходя из вышеизложенного, доходный подход для определения рыночной стоимости Объекта оценки не применялся.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость —

2 990 190 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч сто девяносто) рублей 98 копеек,

с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

3 648 033 (Три миллиона шестьсот сорок восемь тысяч тридцать три) рубля.

СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно Заявка на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028, Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления.

15.СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, Методическими рекомендациями по оценке, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость помещения РНФИ (П13720004092) площадью 103,9кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2, по состоянию на 25.05.2026 г. составляет:

  без учета налога на добавленную стоимость —

2 990 190 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч сто девяносто) рублей 98 копеек,

с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

3 648 033 (Три миллиона шестьсот сорок восемь тысяч тридцать три) рубля.

Оценщик:

Белякова Анастасия Николаевна _____

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки.
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

16.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
2. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
3. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
4. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.— Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2025.
2. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

17. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости — это определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 6).

Стоимость — это мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенная на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (ФСО I, п. 7).

Цена — денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО I, п. 8).

Цель оценки — предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, которые установлены законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п. 9).

Допущение — 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 (ФСО I, п. 10).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО I, п. 11).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (ФСО I, п. 12).

Методическое рекомендации по оценке — методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (ФСО I, п. 13).

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (ФСО II, п. 1).

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п. 5).

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ФСО II, п. 12).

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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО II, п. 13).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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, которые не указаны в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО V, п. 1).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) — это 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 предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО I, п. 14).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация о доверенности представителя участника:
Номер доверенности: 63d7fd75-12ba-46e1-b8a0-a8e5bd102813
Реестровый номер доверенности в ЕИС: 0103241100000071893
Номер документа доверенности в ЕИС: 01032411000007189301
Действует с: 31.10.2024
Действует по: 31.10.2025
Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАИР", ИНН 7814084010
Доверенное лицо (представитель): Смирнов Данила Александрович, ИНН 781433647030

Заключен контракт по процедуре 0173100010525000028

Заказчик: МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ-ЮГРЕ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ
Участник: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАИР"
Начальная цена контракта: 1 800 000,00
Итоговая цена контракта: 1 800 000,00

Контракт подписан заказчиком:
Владелец подписи: Лейбенков Сергей Николаевич
Серийный номер сертификата: a18e1394e09d12b089bbdc934b8eaa72
Период действия сертификата: 25.11.2024 - 18.02.2026
ИНН: 720407287711
e-mail: sergey.leybenkov@rosim.gov.ru
Организация: МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ-ЮГРЕ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ
Должность: Руководитель МТУ Росимущества
Город:
Страна: RU
Дата подписания: 27.05.2025 08:52 [GMT+03:00]
Контрольная сумма подписанного документа:
1. ГК ОЦ-РИ15-12-2025-Э ((реестровый N 0173100010525000028)).docx eae1b47fe68ed3f33734f5d051a1d083510c5b194990c5d1808377392f85faece9405b83dabaa0f93705cf0ad391e29cedee21e4333ca6c0d137daf45f19a513
2. Электронный контракт.xml ef14a0797c6dac0cf208800dd0396ef5ada7e0ac4ba78cea73eacaaebadba09f4a93b2ac6ffb45a3315039e57870d32992e888b71cad4b7c633738b97dbbc440

Информация о доверенности представителя заказчика:
Доверенность не приложена

Контракт подписан участником:
Владелец подписи: Смирнов Данила Александрович
Серийный номер сертификата: 34fa9ce00d9b1dead4452fbea7da81d8b
Период действия сертификата: 27.08.2024 - 27.08.2025
ИНН: 781433647030
e-mail: mail@lairspb.ru
Организация:
Должность:
Город: Санкт-Петербург
Страна: RU
Дата подписания: 26.05.2025 11:55 [GMT+03:00]
Контрольная сумма подписанного документа:
1. Электронный контракт.xml ef14a0797c6dac0cf208800dd0396ef5ada7e0ac4ba78cea73eacaaebadba09f4a93b2ac6ffb45a3315039e57870d32992e888b71cad4b7c633738b97dbbc440
2. ГК ОЦ-РИ15-12-2025-Э ((реестровый N 0173100010525000028)).docx eae1b47fe68ed3f33734f5d051a1d083510c5b194990c5d1808377392f85faece9405b83dabaa0f93705cf0ad391e29cedee21e4333ca6c0d137daf45f19a513

Приложение № 1 к Государственному контракту от _____20____г. № _____

Задание на оценку

г. Москва «___»_____ 20__ г.

1.1._____ (далее – Заказчик) в лице _____, действующего на основании _____, поручает _____ (далее – Исполнитель) в соответствии с условиями государственного контракта от _____20__г. №_____ (далее – Контракт) оказать услуги по оценке прав на объекты недвижимого, движимого имущества в целях осуществления имущественных, иных прав и законных интересов Российской Федерации, которые именуются – «Объекты оценки», по отдельности – «Объект оценки», а именно:

Таблица № 4

№ п/п	Наименование услуг / Объекты оценки		Единица измерения	Срок оказания услуг/календарных дней*	Цена единицы услуги по контракту (за условную единицу), руб.
	Наименование	Характеристика			
1	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	Помещение/машиноместо	усл. ед.	10	19 343.330 5891870 3
2	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	нежилое здание/ строение/ сооружение/объект незавершенного строительства	усл. ед.	10	36 199.669465 90715
3	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	Земельный участок	усл. ед.	10	36 199.669465 90715
4	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	От 3 до 10 включительно объектов недвижимости, расположенных на одном или нескольких смежных земельных участков**	усл. ед.	10	79 307.669508 66682
5	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	От 11 до 30 включительно объектов недвижимости, расположенных на одном или нескольких смежных земельных участках**	усл. ед.	15	237 923.000236 00044

№ п/п	Наименование услуг / Объекты оценки		Единица измерения	Срок оказания услуг/календарных дней*	Цена единицы услуги по контракту (за условную единицу), руб.
	Наименование	Характеристика			
6	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	От 31 до 100 объектов недвижимости, расположенных на одном или нескольких смежных земельных участках**	усл. ед.	15	373 326.330940 30963
7	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	От 101 и более объектов недвижимости, расположенных на одном или нескольких смежных земельных участках**	усл. ед.	15	776 496.670200 22212
8	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества	Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания	усл. ед.	15	114 678.330683 75166
9	Услуги по оценке прав на объекты движимого имущества	Движимое имущество, первоначальная стоимость единицы которого меньше 500 000 руб. ***	усл. ед.	10	439.370 0043582
10	Услуги по оценке прав на объекты движимого имущества	Движимое имущество, первоначальная стоимость единицы которого равна или превышает 500 000 руб., и особо ценное движимое имущество (независимо от стоимости) ***	усл. ед.	10	3 868.669433 83741
11	Услуги по оценке прав на нематериальные активы	Нематериальные активы	усл. ед.	15	46 147.669475 77477

* Дата начала оказания отдельной услуги исчисляется с даты получения оценочной организацией пакета документов, необходимого для проведения оценки.
** В случае, если земельный участок является отдельным объектом оценки, то он учитывается при определении количества объектов.
*** По данным реестра федерального имущества.

1.2. Имущественные права на Объект оценки: указываются в Заявке на проведение оценки (Приложение № 3 к Контракту).

1.3. Ограничения и обременения имущественных прав на Объект оценки: указываются в Заявке на проведение оценки (Приложение № 3 к Контракту).

1.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости: право собственности Российской Федерации / право пользования и владения в соответствии с условиями договора аренды, приведенными в Заявке на проведение оценки.

69

Н-47776/26

1.5. Цель оценки: указывается в Заявке на проведение оценки.

1.6. Вид стоимости: рыночная стоимость.

1.7. Оценка прав на объекты недвижимого, движимого имущества в целях осуществления имущественных, иных прав и законных интересов Российской Федерации производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе федеральными стандартами оценки, указанными в п.2 настоящего Задания на оценку.

1.8. Дата оценки: указывается в Заявке на проведение оценки. Изменение даты оценки возможно исключительно по письменному указанию Заказчика.

1.9. Предпосылки стоимости:

1) предполагается сделка с Объектом оценки;

2) участники сделки или пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки – см. п. 1.8. настоящего Задания на оценку;

4) предполагаемое использование Объекта оценки является наиболее эффективным использованием;

5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

1.10. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета указаны в п. 5.4.9 Контракта.

2. Нормативно-правовая база.

Исполнитель должен оказать Услуги, предусмотренные Контрактом и данным Заданием на оценку, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности и смежных областях, в том числе, но не ограничиваясь:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;

- Законом Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне» (при необходимости);

- Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах 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)»;

-Федеральным стандартом оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 № 659.

3. Требования к результатам оказания Услуг и форме составления отчета.

3.1. Для целей надлежащего исполнения Исполнителем своих обязанностей, возложенных на него настоящим Контрактом, Исполнитель должен своевременно составить в письменной форме и передать Заказчику результаты оказания услуг.

3.2. Результаты оказания Услуг по Контракту оформляются Исполнителем в виде отчета об оценке, который передается Заказчику на бумажном носителе и (или) по согласованию с Заказчиком в форме электронного документа.

Отчет об оценке, составленный на бумажном носителе, должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Документация, на основании которой проведена оценка, сшивается в отдельный том на бумажном носителе и прикладывается к отчету об оценке. Одновременно с отчетом об оценке и документацией (далее вместе именуемые – Отчет) на бумажном носителе Исполнитель предоставляет Заказчику электронную версию Отчета на CD (R/RW) диске в виде файлов формата .docx, .pdf. Отчет предоставляется в 2-х экземплярах (второй экземпляр направляется по требованию Заказчика).

Отчет об оценке, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.

4. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку, указывается в Заявке на проведение оценки (Приложение № 3 к Контракту).

ПОДПИСИ СТОРОН:

ОТ ЗАКАЗЧИКА:	ОТ ИСПОЛНИТЕЛЯ:
_____/_____/	_____/_____/
М.П.	М.П. (при наличии печати)

Приложение к письму от 26.05.2026 № 72-03/9014

Заявка на проведение оценки № 28

«25» мая 2026 г.

В соответствии с условиями **Государственного контракта от 27.05.2025г. №0173100010525000028** (далее – Контракт) Обществу с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (ООО «ЛАИР» (далее – Исполнитель) поручается оказать услуги по оценке находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, которые именуются – «Объекты оценки», а именно:

Таблица № 1. (заполняется в случае, если объектом оценки являются объекты недвижимого имущества)

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес расположения объекта недвижимости	Площадь, кв. м Протяженность, м глубина, м
1	Здание РНФИ (П12720007914)	86:15:0101004:602	ХМАО - Югра, Пыть-Ях г.о. г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж № 470	23,8
2	здание РНФИ (П12720007954)	86:19:0000000:2622	ХМАО - Югра, г. Мегион, ГСК "Спутник", Гаражный Бокс № 5	22,6
3	Земельный участок РНФИ (П11720002055)	86:19:0010302:42	ХМАО- Югра, г. Мегион, Северо-восточная промзона ГК "Спутник"	24,0
4	Объект незавершенного строительства РНФИ (П12840005097)	86:11:0000000:2745	ХМАО - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 7	1326
5	Земельный участок РНФИ (П11720013526)	86:11:0103001:757	ХМАО- Югра, г. Нижневартовск, кв-л. Прибрежный -1, ул. Мусы Джалиля, д. 5	2420
6	помещение РНФИ (П13720004092)	86:21:0000000:1282	ХМАО - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2	103,9
7	Земельный участок РНФИ (П11720014516)	86:10:0101038:7791	ХМАО - Югра, г. Сургут, ул. Энгельса	5621
8	Объект незавершенного строительства РНФИ (П12720007920)	86:10:0101038:8202	ХМАО - Югра, г.о. Сургут, г Сургут, ул Энгельса, территориальная зона ОД.10	2206

МИНФИН РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ – ЮГРЕ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ (МТУ РОСИМУЩЕСТВА В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ – ЮГРЕ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ)

ул. Володарского, д. 10, г. Тюмень, 625000,
Тел. (3452) 46-60-70, e-mail: tu72@rosim.gov.ru,
http://tu72.rosim.ru,
ОГРН 1097232017574,
ИНН/КПП 7202198042/720301001

26.05.2026 № 72-03/9014
На № ___ от ___

О направлении пакета документов для оценки

Коммерческому директору

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛАИР»
Смирнову Д.А.

Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15

O.shikova@kglair.ru

Уважаемый Данила Александрович!

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ямало-Ненецком автономном округе направляет в Ваш адрес Заявку на проведение оценки №28 к Государственному контракту № 0173100010525000028 от 27.05.2025 на оказание услуг по оценке недвижимого, движимого имущества, находящегося в федеральной собственности, а также правоподтверждающие и иные документы в отношении объектов.

Обращаем Ваше внимание, что представленные документы являются достаточными и содержат весь объем информации, необходимой для исполнения вышеуказанного государственного контракта на оказание услуг по оценке имущества, являющегося собственностью Российской Федерации.

Просим обеспечить своевременное и качественное исполнение условий, принятых Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАИР» в рамках Государственного контракта.

Приложение:
1. Заявка на проведение оценки в 1 экз.;
2. Задание на проведение оценки в 1 экз.;
3. Акт приема-передачи документов
4. Пакет документов для оценки.

Руководитель

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Межрегионального территориального управления Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, Ямало-Ненецком автономном округе

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 008BF2E1E4EB984C69C272ABFDDC423E19
Кому выдан: Лейбенков Сергей Николаевич
Действительно: с 28.01.2026 до 23.04.2027

С.Н. Лейбенков

Усольцева Алена Анатольевна alena.usoltseva@rosim.gov.ru
(3452) 46-20-36
Отдел управления земельным фондом, распоряжения федеральным имуществом, оценки и размещения ФОНВ

1.1. Ограничения и обременения имущественных прав на объект оценки:

не учитываются.

1.2 Дата оценки: 25.05.2026 г.

Изменение даты оценки возможно исключительно по письменному указанию Заказчика.

1.3. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

1.4. Условия договора аренды (заполняется в случае, если объектом оценки является право пользования и владения объектом): _____

1.5. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку: право собственности.

1.6. Результаты оказания услуг по настоящему Контракту оформляются Исполнителем по каждому объекту оценки в виде отчета(ов) об оценке в соответствии с п. 3.2 Задания на оценку (Приложение №1 к Государственному контракту от 27.05.2025г. №0173100010525000028 с фотофиксацией имущества (при возможности).

1.7. Цена за единицу услуги приведена в таблице №2:

Таблица № 2

№ п/п	Объект оценки	Единица измерения	Количество единиц	Цена за единицу услуги, руб	
1	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, земельный участок	усл. ед.	3	36 199,66946590715	
	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, нежилое здание/строение/сооружение/объект незавершенного строительства	усл. ед.	4	36 199,66946590715	
	Услуги по оценке прав на объекты недвижимого имущества, помещение/машиноместо	усл. ед.	1	19 343,33058918703	
	Итого стоимость услуг, руб.			272741,016850537	

От ЗАКАЗЧИКА:
_____ /С.Н. Лейбенков/
МП

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 объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.05.2026, поступившего на рассмотрение 22.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998130	
Кадастровый номер:	86:21:0000000:1282
Номер кадастрового квартала:	86:21:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10; Условный номер 86:07:21:00088:002:0000
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2
Площадь:	103.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	часть здания: Налоговая инспекция
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2218430.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:21:0010107:125
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998130	
Кадастровый номер:	86:21:0000000:1282

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	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:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Полякова Лариса Леонидовна, действующий(ая) на основании документа "" МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ-ЮГРЕ, ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998130	
Кадастровый номер:	86:21:0000000:1282

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация
	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 86-01/07-5/2003-196 24.09.2003 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:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

1	2
Документ-основание признания объекта непригодным к эксплуатации	нет
Объект культурного наследия	нет
Категория историко-культурного значения	нет
Регистрационный номер объекта культурного наследия	нет
Защитное сооружение гражданской обороны (ЗСГО)	нет
Вид ЗСГО	нет
Регистрационный номер ЗСГО	нет
Статус раздела здания, сооружения, в состав которого входит объект	нет
Кадастровый номер здания, сооружения, в состав которого входит объект	86:21:0010107:125
Наименование здания, сооружения, в состав которого входит объект	Здание налоговой инспекции
Адрес здания, сооружения, в состав которого входит объект	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2
РНФИ здания, сооружения, в состав которого входит объект	нет
Дата исключения из реестра здания, сооружения, в состав которого входит объект	нет
ПРАВА	
Номер регистрации права собственности РФ	86-01/07-5/2003-196
Дата регистрации права собственности РФ	24.09.2003
Документ-основание возникновения права собственности РФ	нет
Полное наименование правообладателя	Российская Федерация
ОГРН правообладателя	9999999999999
Вид вещного права	нет
Номер регистрации иного вещного права	нет
Дата регистрации иного вещного права	нет
Документ-основание возникновения иного вещного права	нет

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства финансов Российской Федерации
от 09.09.2024 №124н

ВЫПИСКА № 263630/1
ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

	КОДЫ
Форма по ОКУД	0513040
Дата	

на "06" марта 2026г.

Росимущество МТУ в Тюменской области, Ханты-Мансийском АО - Югре, Ямало-Ненецком АО
(территориальный орган Росимущества/Управление делами Президента Российской Федерации) — по ОКПО

Заявитель МТУ в Тюменской области, Ханты-Мансийском АО - Югре, Ямало-Ненецком АО — ИНН
(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

1. Сведения об объекте учета в реестре федерального имущества

Вид и наименование объекта учета в реестре федерального имущества: Помещение, часть здания: Налоговая инспекция

Реестровый номер федерального имущества: **П13720004092** — Дата присвоения: **01.10.2024**

Наименование сведений	Значения сведений
1	2
ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Кадастровый номер	86:21:0000000:1282
Дата присвоения кадастрового номера	28.01.2014
Наименование объекта	часть здания: Налоговая инспекция
Вид объекта	Помещение
Код по ОКТМО	71800000
Назначение объекта	Нежилое
Адрес (местоположение) объекта	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2
Площадь, кв.м.	103.9
Этаж (номер на поэтажном плане)	1
Инвентарный номер	нет
Признание объекта непригодным к эксплуатации	нет

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Ответственное лицо _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

м.п.

"____" _____ 20___ г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 37752E62D6C09051E67A114793827F03

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Действителен : с 26.09.2025 до 20.12.2026

1	2
СТОИМОСТЬ И УЛУЧШЕНИЯ	
Первоначальная стоимость, руб.	6 188 870,4
Первоначальная стоимость, дата	01.03.2024
Кадастровая стоимость, руб.	2 218 430,2
Кадастровая стоимость, дата	21.03.2025
Балансовая (восстановительная) стоимость, руб.	6 188 870,4
Балансовая (восстановительная) стоимость, дата	01.03.2024
Остаточная стоимость, руб.	2 512 722,81
Остаточная стоимость, дата	01.03.2024
Срок полезного использования	нет
Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации балансовой (восстановительной) стоимости, руб.	нет
Поступление (перемещение) в государственную казну Российской Федерации остаточной стоимости, руб.	нет
Дата поступления (перемещения) в государственную казну Российской Федерации	нет
Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, балансовой (восстановительной) стоимости, руб.	нет
Выбытие (перемещение) из государственной казны Российской Федерации, остаточной стоимости, руб.	нет
Дата выбытия (перемещение) из государственной казны Российской Федерации	нет
ОГРАНИЧЕНИЯ	
Наименование ограничения в обороте	нет
Документы - основания ограничения оборота	нет
ДОКУМЕНТЫ	
Документ-основание ограничения (обременения)	Договор безвозмездного использования №12 от 01.11.2021
Документ - основание возникновения права РФ	Свидетельство о государственной регистрации права №86-72-20/002/2006'575 от 29.12.2006

Произведен осмотр помещения общей площадью 103,9 кв. м., адастровый номер 86:21:0000000:1282, местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2 (Далее – Объект), принадлежащий Российской Федерации на праве собственности, дата регистрации права собственности 24.09.2003 г. №86-01/07-5/2003-196, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 17.12.2024г. № КУВИ-001/2024-305188898.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2007 года № 447 «О совершенствовании учета федерального имущества» объект осмотра учтен в реестре федерального имущества, реестровый номер П12840000558. Указанный Объект недвижимости расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 86:21:0010107:108. В отношении земельного участка сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

В ходе осмотра установлено:

Объект находится на 1 этаже 2 этажного здания, год постройки 2001 г., вид внутренней отделки: улучшенная, фундамент: сваи железобетонные, стены кирпичные (штукатурка, покраска), полы: линолеум, керамическая плитка, отделка: пластик, стекло, санитарные и электрические устройства, отопление централизованное, водопровод от городской центральной сети, канализация: сброс в городскую сеть, электроосвещение: проводка скрытая. На Объекте охранно- пожарная сигнализация, приточно-вытяжная вентиляция,

На Объекте движимое имущество отсутствует.

Общее техническое состояние Объекта в хорошем состоянии.

Помещение пригодно для дальнейшей эксплуатации по назначению, капитальный ремонт не требуется, имеет хорошие подъездные пути, парковку.

Акт составлен в 1-м экземпляре

Председатель комиссии:

Спиридонова Н.А.

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Межрегионального территориального управления Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 35A8C03B1EB0DA1D5C36C977AA87EE9F
Кому выдан: Спиридонова Наталья Анатольевна
Действителен: с 10.10.2024 до 03.01.2026

Члены комиссии:

Мелехина К.В.

Маслакова В.А

Коурова Т.Ю.

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель руководителя
МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, Ямало-Ненецком автономном округе

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота Межрегионального территориального управления Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югре
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 00CD1467664DFB550DC8937AAFE34395DE
Кому выдан: Скворцов Алексей Григорьевич
Действителен: с 13.11.2024 до 06.02.2026

А.Г. Скворцов

17.12.2024 72-1176

АКТ ОСМОТРА
помещения общей площадью 103,9 кв.м., кадастровый номер 86:21:0000000:1282, местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2

г. Ханты-Мансийск

В соответствии с Положением о Межрегиональном территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, Ямало-Ненецком автономном округе (далее – МТУ Росимущества), утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 23 июня 2023 года № 131, приказом МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты – Мансийском автономном округе – Югре, Ямало – Ненецком автономном округе (далее – МТУ Росимущества) от 16.12.2024 г. № 72-240, комиссией в составе:

Председатель комиссии:

Спиридонова Н.А. – начальник отдела управления федеральным имуществом и взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре;

Члены комиссии:
Мелехина К.В. – заместитель начальника отдела управления федеральным имуществом и взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре;

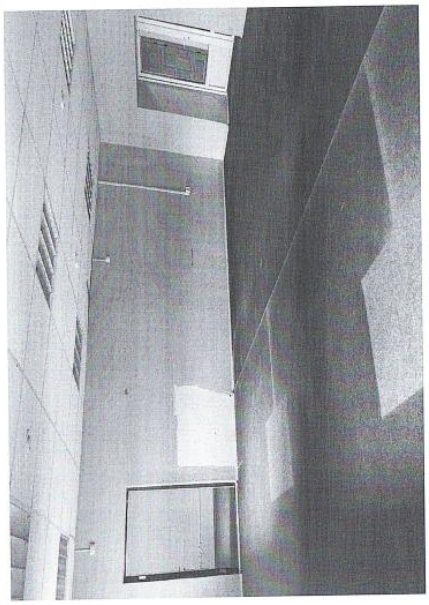
Коурова Т.Ю. - специалист – эксперт отдела управления федеральным имуществом и взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре;

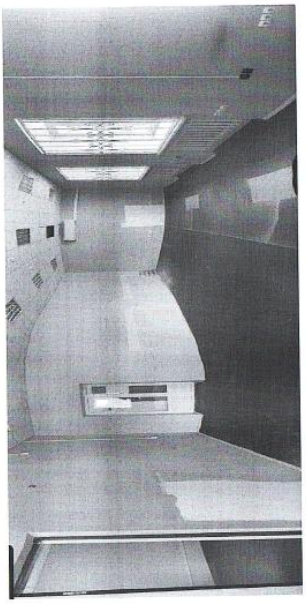
Маслакова В.А. - главный специалист – эксперт отдела управления федеральным имуществом и взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре.

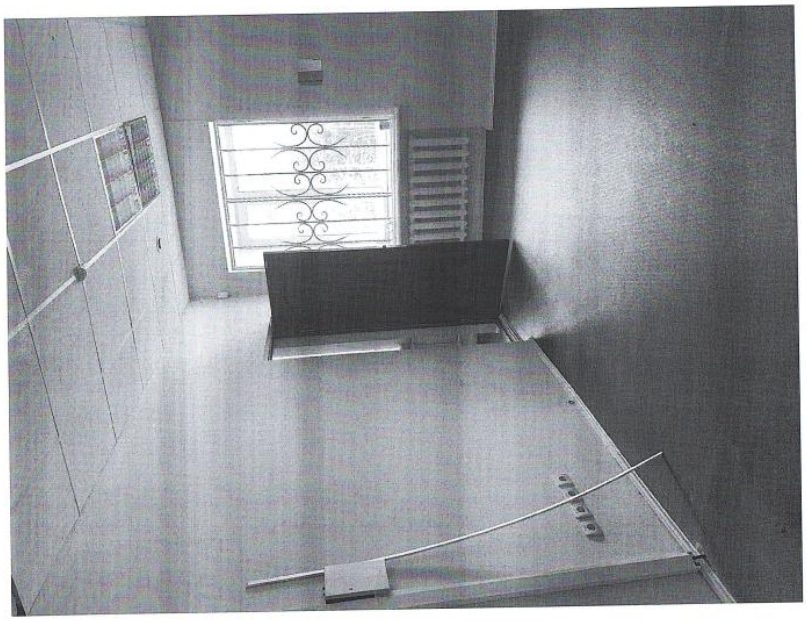
Объект осмотра: помещение общей площадью 103,9 кв. м., кадастровый номер 86:21:0000000:1282, местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2.

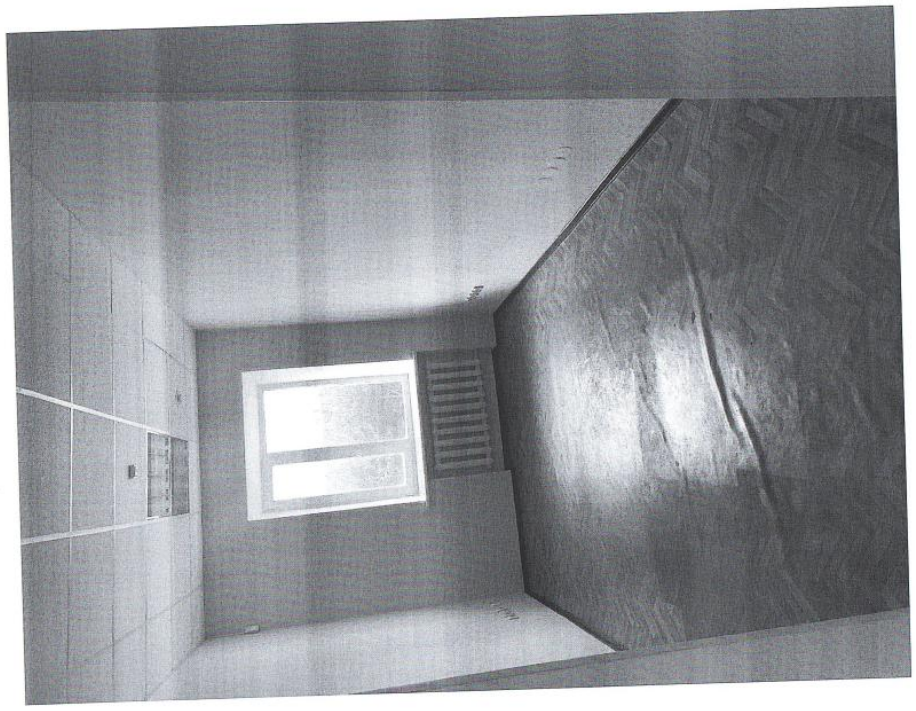
Приложение к акту осмотра
№____ от «_» ____2024г.

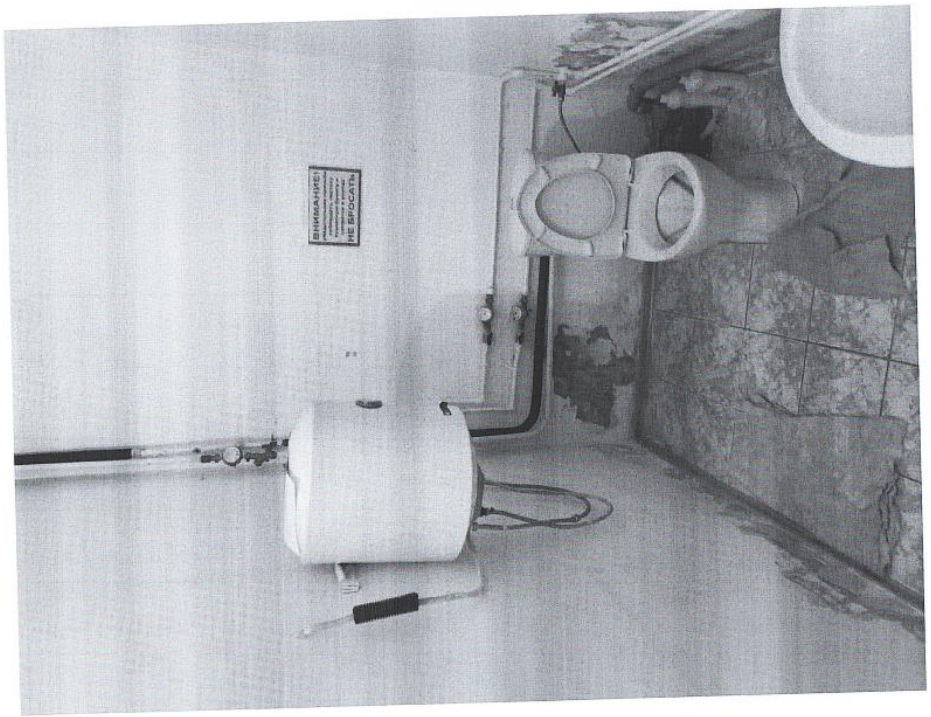
Помещение общей площадью 103,9 кв.м., кадастровый номер 86:21:0000000:1282, местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2










ВНИМАНИЕ!
НЕ БРОСАТЬ

Роскадастр

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСКАДАСТР»
(ППК «Роскадастр»)

ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР»
Нижневартовское отделение
Лангепасский производственный участок

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **помещение**
(тип объекта учета)

"часть здания: Налоговая инспекция"
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	Город окружного значения
	наименование	Покачи
Населенный пункт	тип	город
	наименование	**Покачи**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**переулок Майский**
Номер дома	**2**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
Месторождение нефти		
Кадастровый № земельного участка		

Сведения о ранее произведённой постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

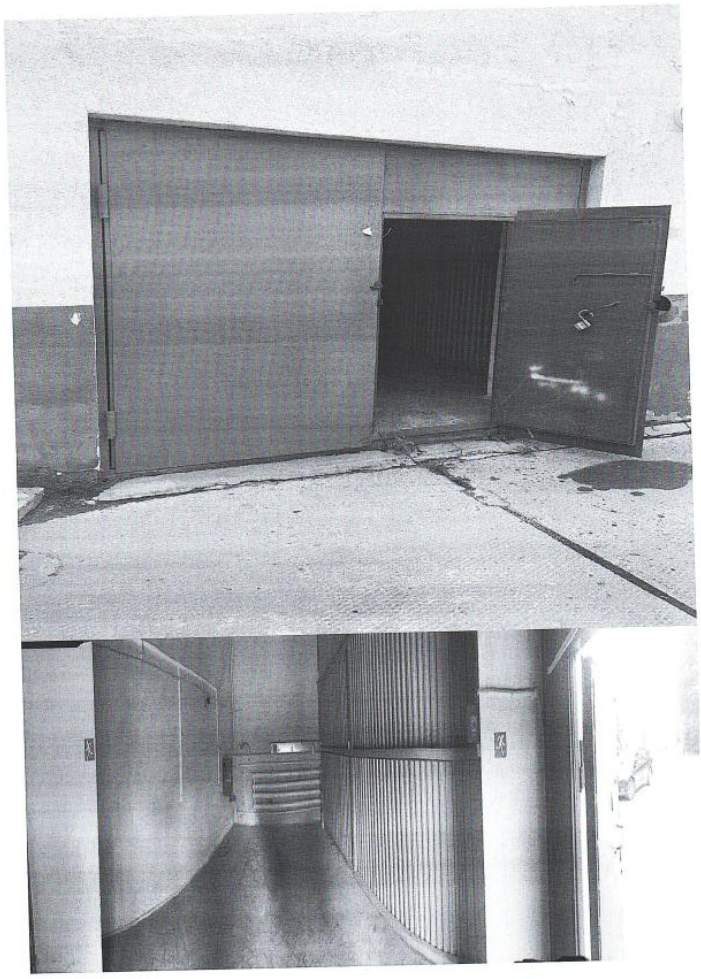
Внесение сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер (ЕГРН)	86:21:0000000:1282
Дата внесение сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 26 » июня 2023 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ В.В. Коновалов

М.П.



80

Н-47776/26

III . Общие сведения

Назначение: **Нежилое**

Использование:

Количество мест (мощность): **103,9 кв.м.**

а)

б)

в)

г)

IV. Благоустройство здания (помещения) - кв.м полезной площади

Водопровод	Отопление					Местное, горячее водоснаб-жение	Ванны		
	От ТЭЦ	От групп. (кварт.) котельной	Местное	ОтАГВ	Печное		С центр, горячим водоснабж	С газовыми колонками	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
103,9	0	103,9	0	0	0	0	103,9	0	0

Канализация	Газоснабжение		Электро-снабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнали-зация
	Централи-зованное	Жидким газом		Пасса-жирские	Грузовые				
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
103,9	0	0	103,9	0	0	0	0	0	

I. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – по уставу	Документы, подтверждающие Право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, литера)
27.06. 2023 г.	Управление Федеральной налоговой службы по Ханты-Мансийскому округу - Югре	Выписка из ЕГРН от 10.10.2022 г., КУВИ-001/2022-178414429	

II. Постановка на технический учет

№ п.п	Наименование объекта	Документы, на основании которых объект поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись дата
-	-	-	-	-

VII. Полная и остаточная балансовая стоимость (в рублях)

1	Полная балансовая стоимость	-
2	Остаточная балансовая стоимость	-

VIII. Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во	Примечания
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план		1	
2	Экспликация		1	

IX. Сведения об исполнителях

Дата записи	Исполнитель	Проверил
	Ф.И.О.	Подпись
	Коновалов В.В.	

X. Ведомость текущих изменений

№ п.п.	Дата обследования	Содержание изменений	Подпись лица внесшего изм.
1	2	3	4

XI. Особые отметки

	Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта
	Западно - Сибирский филиал ППК «Роскадастр»
	Лангепасский производственный участок
Подпись, печать	Руководитель (Ф.И.О.)
М.П.	Коновалов В.В.

Паспорт выдан «30» 06 2023 г.

V. Техническое описание конструктивных элементов здания

Литера: А Год постройки: 2001 Число этажей: 2

№ п.п.	Наименование	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) конструктивных элементов
1	Фундамент	ж/бетонные сваи
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
3	Перегородки	кирпичные
4	чердачные	ж/б плиты
	междуэтажные	ж/б плиты
	подвальные	ж/б плиты
5	Крыша	металлочерепица по обрешетке и стропилам
6	Полы	Линолеум, плитка
7	окна	Стеклопакеты ПВХ, посные деревянные
	двери	Филенчатые, простые, металлические
8	внутренняя	Обои, покраска, побелка.
	наружная	Покраска
9	Печи	
	Калориферное	
	АГВ	
	Другое	
	Отопление	центральное
	Электричество	проводка скрытая
	Водопровод	от городской центральной сети
	Канализация	сброс в городскую сеть
	Гор.водоснабжение	от городской центральной сети
	Ванны	
	Газоснабжение	
	Напольные эл.плиты	есть
	Телефон	есть
	Радио	
	Телевидение	
	Сигнализация	
	Мусоропровод	есть
	Лифт	
	Вентиляция	естественная

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий и его частей.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	Стоимость (куб.м.)	Стоимость (кв.м.)	Поправки к стоимости			Площадь (кв.м.)	Объем (куб.м)	Восстановительная стоимость (руб.)	Процент износа (%)	Действительная стоимость (руб.)
							Удельный вес	группа капитальности	Стоимость измерителей с поправками					
-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-		-	

Экспликация к поэтажному плану:

по адресу: г. Покачи, пер. Майский, д.2

Дата записи и литер	Этаж: № помещений	№ помещения по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру: полезная (кв.м.)	основная	вспом.	Высота (м)	Примечания
А 28.06.2023г.	1	1	Кабинет	2,66*5,44	14,5	14,5			
	2	Кабинет	2,64*5,46		14,4	14,4			
	3	Кабинет	8,85*5,41		47,9	47,9		2,78	
	4	Сан.узел	1,52*3,37		5,1		5,1		
	5	Гараж	3,98*5,54		22,0		22,0	4,67	
				Итого по помещению:	**103,9**	**76,8**	**27,1**		
				Всего по нежилому помещению:	**103,9**	**76,8**	**27,1**		

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА.

1. О всех случаях переустройства здания или возведение дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местные органы технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

2. В целях учета происшедших изменений на объектах недвижимости после проведения первичной паспортизации, проводится плановая техническая инвентаризация не реже одного раза в пять лет (п. 8 Положения «Об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 и п. 1 Постановления № 141 от 19 марта 2005 г. «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности»).

3. Внеплановая техническая инвентаризация объектов учета производится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, сное), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации.

4. Стоимость инвентаризационно-технических работ и регистрация происшедших в объектах недвижимости и земельных участках изменений, оплачивается согласно Законодательства Российской Федерации

Прошнуровано
ЛИСТОВ
30.06.2023

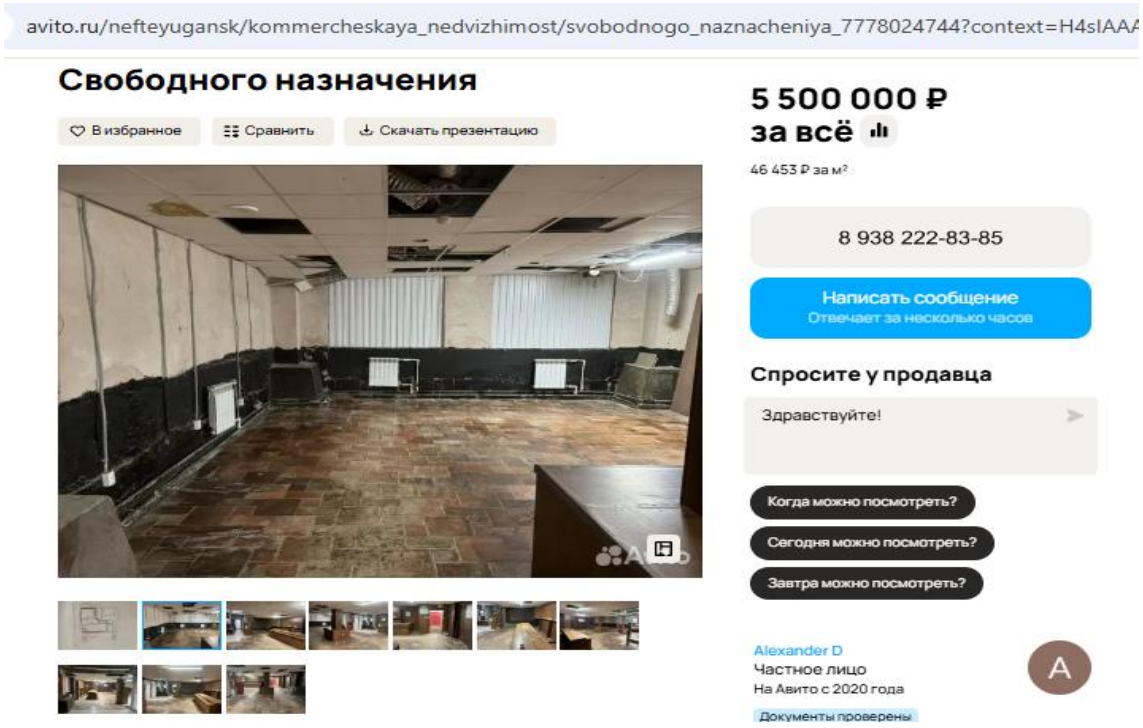
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

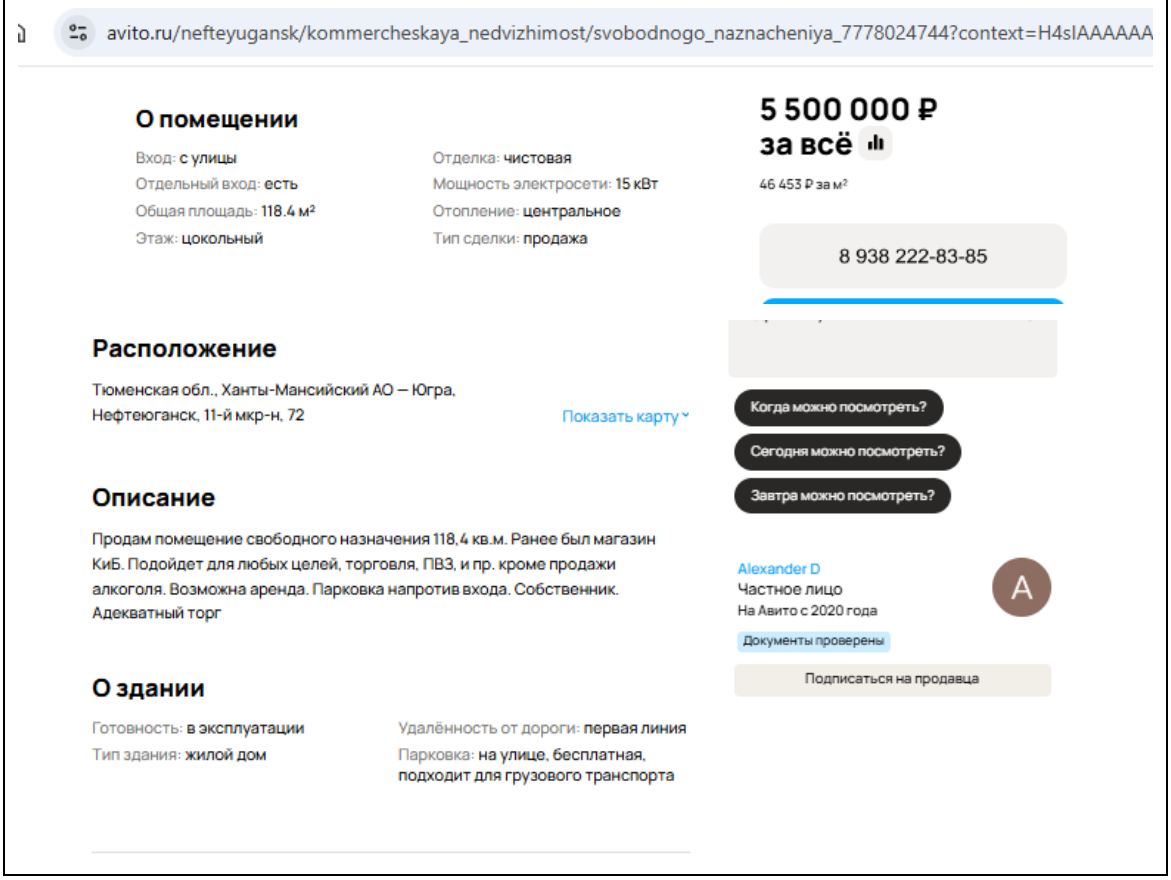
Предложения по продаже объектов свободного назначения (приняты в качестве аналогов)

Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, была уточнена в телефонных интервью с продавцами и отражена в таблице 12 п. 12 раздела 12 Отчета.

Объект-аналог №1

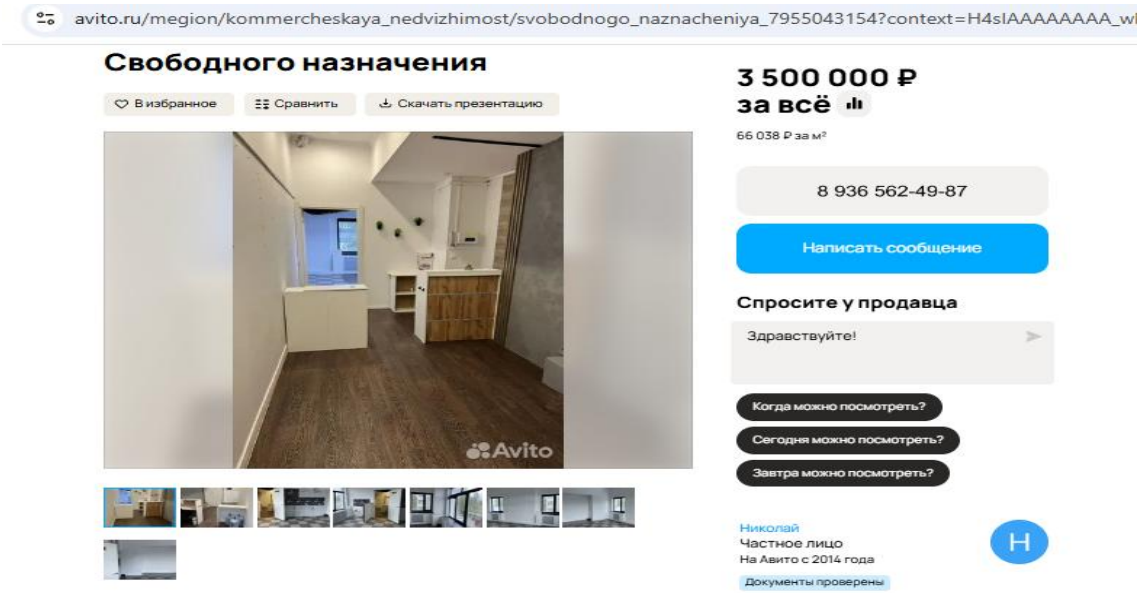
https://www.avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7778024744

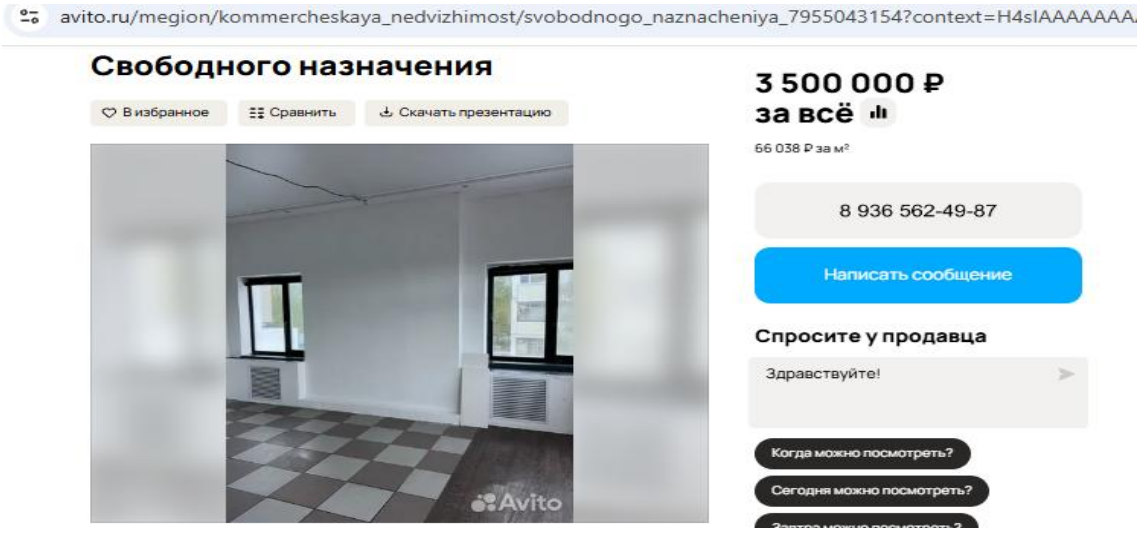


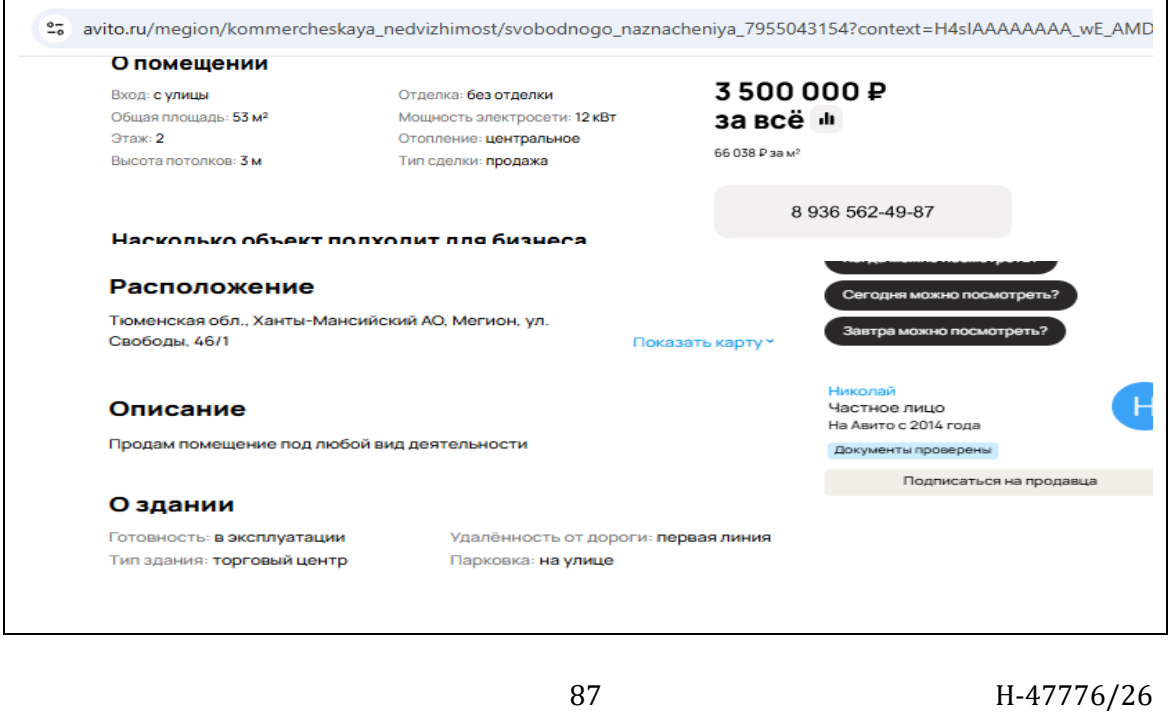


Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7955043154



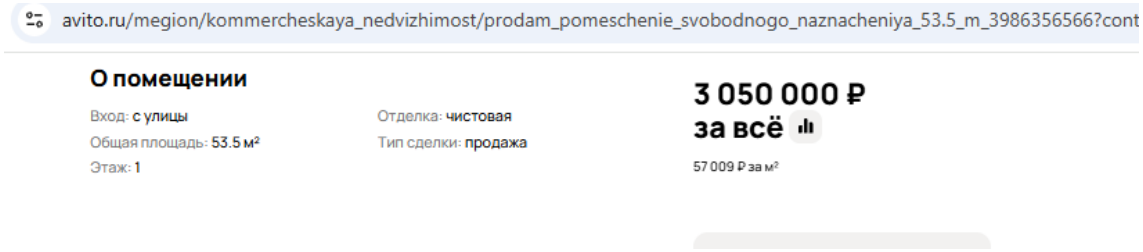


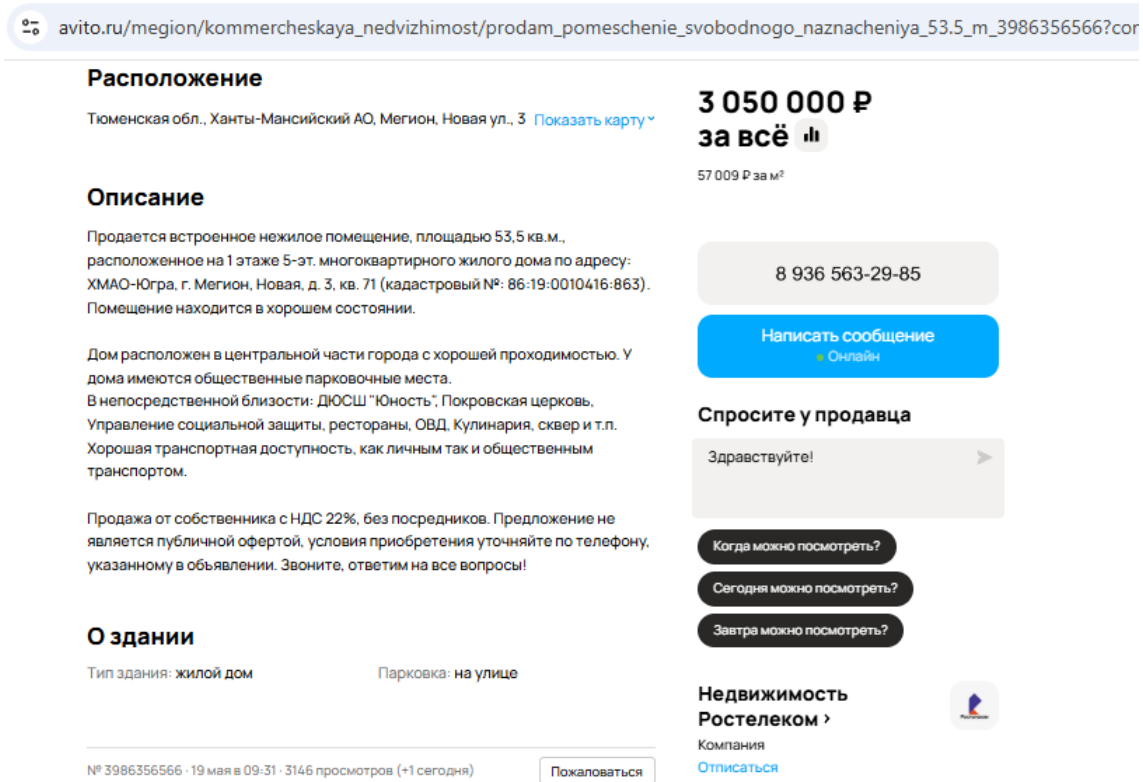


Объект-аналог №3

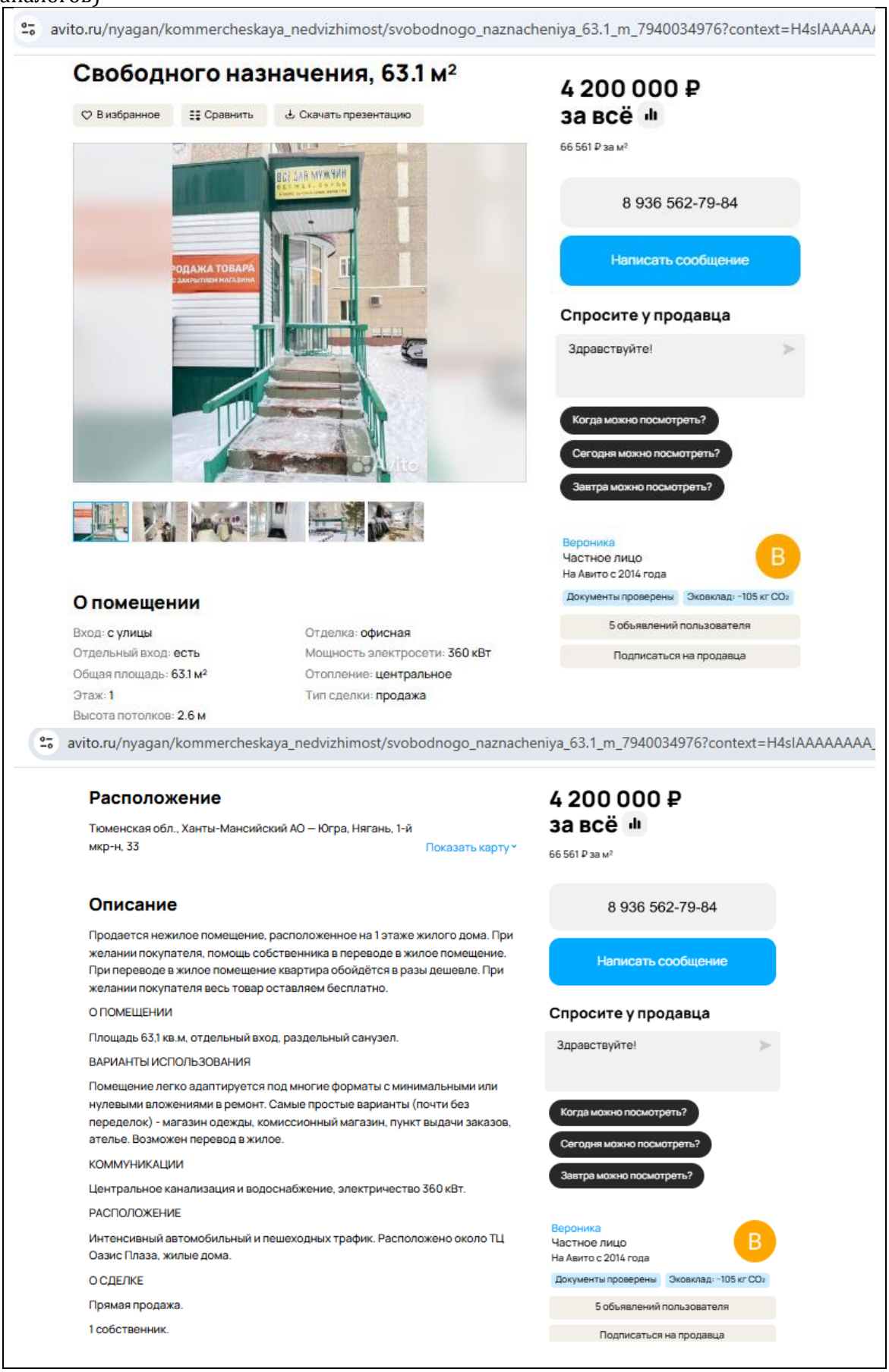
https://www.avito.ru/megion/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53.5_m_3986356566







Предложения по продаже объектов свободного назначения (не приняты в качестве аналогов)



avito.ru/langepas/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_8036826107?context=H4sIAAAAAAA

Свободного назначения, 80 м²

♡ В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





6 999 999 ₽
за всё

87 500 ₽ за м²

8 936 562-31-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Раьно
Частное лицо
На Авито с 2026 года
Документы проверены

3 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Арендатор: Офисы
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 80 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Годовая индексация: Нет
Процент с товарооборота: Нет

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Лангепас, ул. Ленина, 88А

Показать карту

Описание

Продается коммерческая недвижимость можно использовать под любой вид деятельности . При желаний можно вывести обратно под жилое (квартира 3 комнатная)
Большие и светлые комнаты высокие потолки
Два входа со двора и с подъезда .
Подходить под семейную ипотеку дому -дом постройки -2008 года
Торг уместен

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице

№ 8036826107 · 11 мая в 19:03 · 153 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Раьно
Частное лицо
На Авито с 2026 года
Документы проверены

3 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104.9_m_8000894950?co

Продам помещение свободного назначения, 104.9 м²

В избранное | Сравнить | Скачать презентацию





1 990 000 ₽
за всё
18 970 ₽ за м²

8 936 563-23-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Этажи Нягань
Компания

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Скороход Иван Александрович

avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_104.9_m_800

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 104.9 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нягань, Интернациональная ул., 32

Показать карту

Описание

Продается нежилое помещение. свободного назначения. Планировка кабинетного типа. Помещение находится на цокольном этаже в кирпичном многоквартирном доме. Год постройки 2015 год. Помещение в черновой отделке, с отдельным входом. Площадь помещения 104,9 кв.м, данное помещение находится в собственности, без запретов, ограничений и долгов. Данную вид недвижимость можно использовать под любой вид деятельности: как для офисных помещений, так и для видения различного видя торговли.

Код пользователя: 124710
Номер в базе: 10588540

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 8000894950 · 13 мая в 14:15 · 595 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

1 990 000 ₽
за всё
18 970 ₽ за м²

8 936 563-23-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Этажи Нягань
Компания

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Скороход Иван Александрович

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_82.7_m_7588889736?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOnt

Офис, 82.7 м²

♡ В избранное | Сравнить | Скачать презентацию



3 600 000 ₽
за всё

43 531 ₽ за м²

8 936 562-92-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_82.7_m_7588889736?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YTox

О помещении

Месячный платёж: 32000 ₽
Окупаемость 9 лет 5 месяцев
Общая площадь: 82.7 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 2.5 м
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа
Годовая индексация: Нет
Процент с товарооборота: Нет

3 600 000 ₽
за всё

43 531 ₽ за м²

8 936 562-92-15

Написать сообщение

8 936 562-92-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Сургут, ул. Маяковского, 57
р-н Северный промышленный

Показать карту

Описание

Продаются офисные помещения 4 шт общей площадью 82.7 кв.м, ГАБ. находящиеся в ИЦ Гулливер 4 корпус 4 этаж расположение помещений показано на схеме (обведено) На данный момент помещения находятся в аренде. Помещения находятся на первой линии недалеко от лифта. На улице большая парковка. Все помещения в аренде и приносят прибыль в размере 32000₽ чистыми! Очень прошу обращаться только заинтересованным! Есть так же в продаже 13,5 квм помещение с арендатором стоимость 700тр и 20 кВ м стоимость 900тр Продаю так как есть для меня интересный вариант по недвижимости если не успею то сниму обьявление с продажи! Если заберете все помещения Есть хороший торг! Недвижимость только дорожает так что успевайте купить!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице

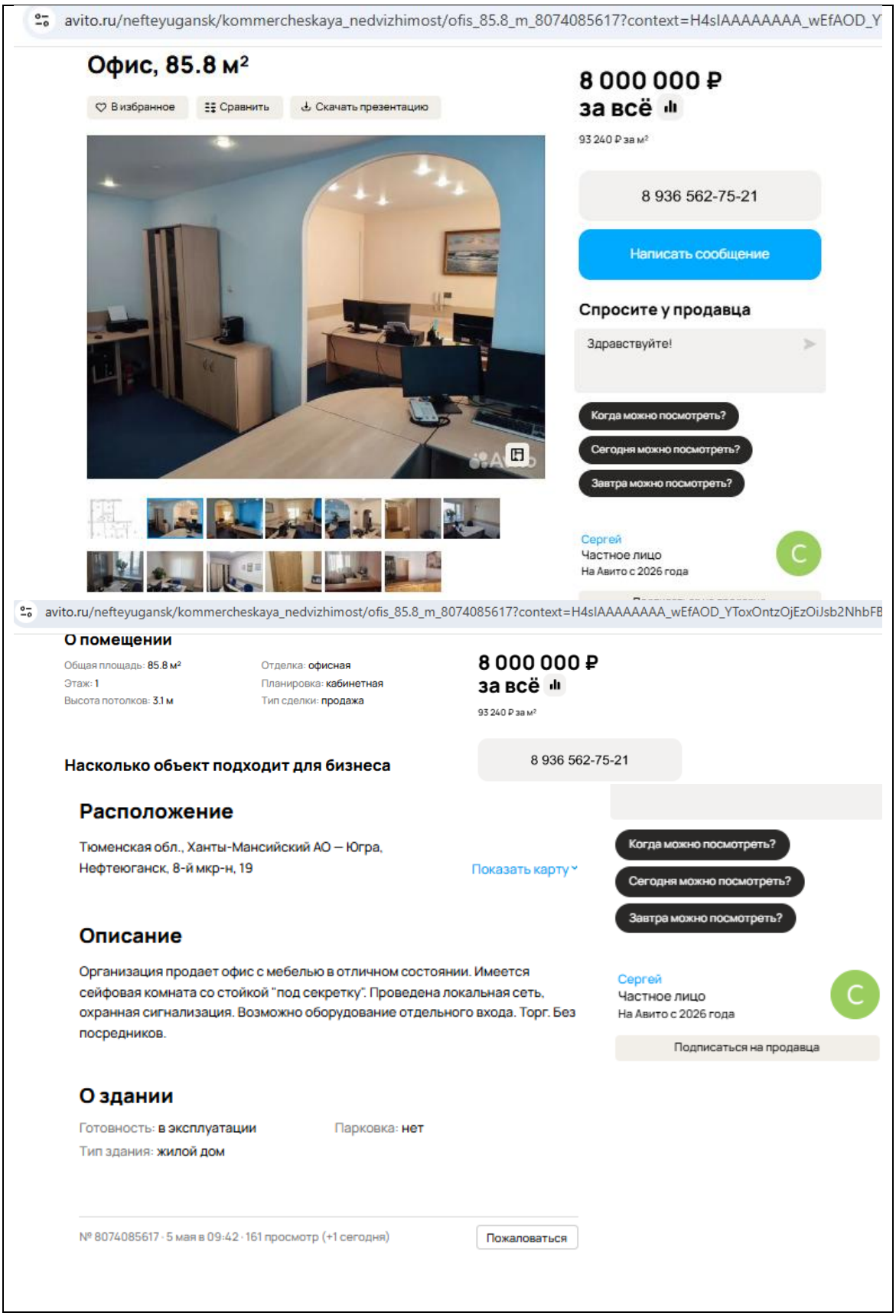
Узнать больше о ТЦ

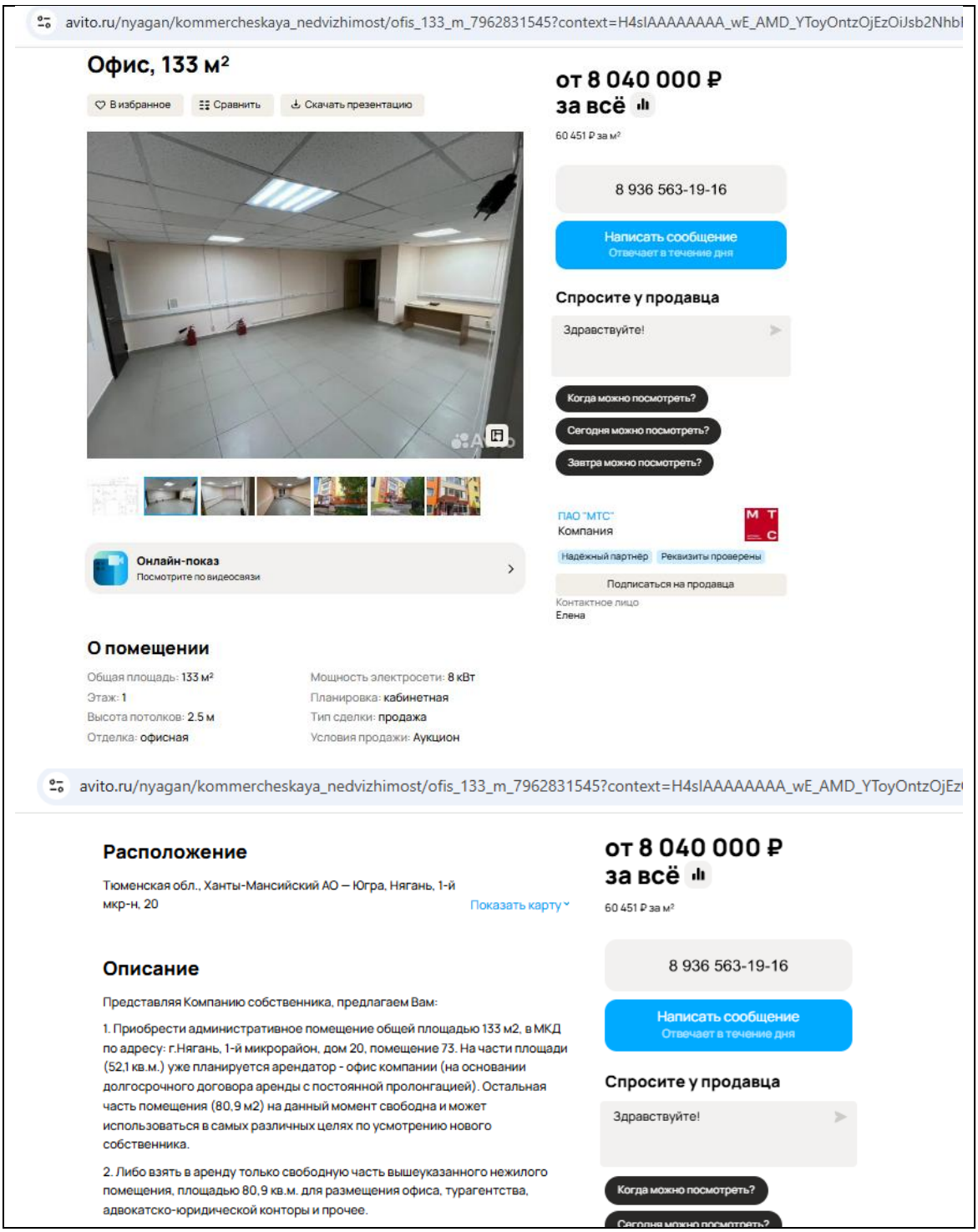
Евгений
Частное лицо
На Авито с 2014 года

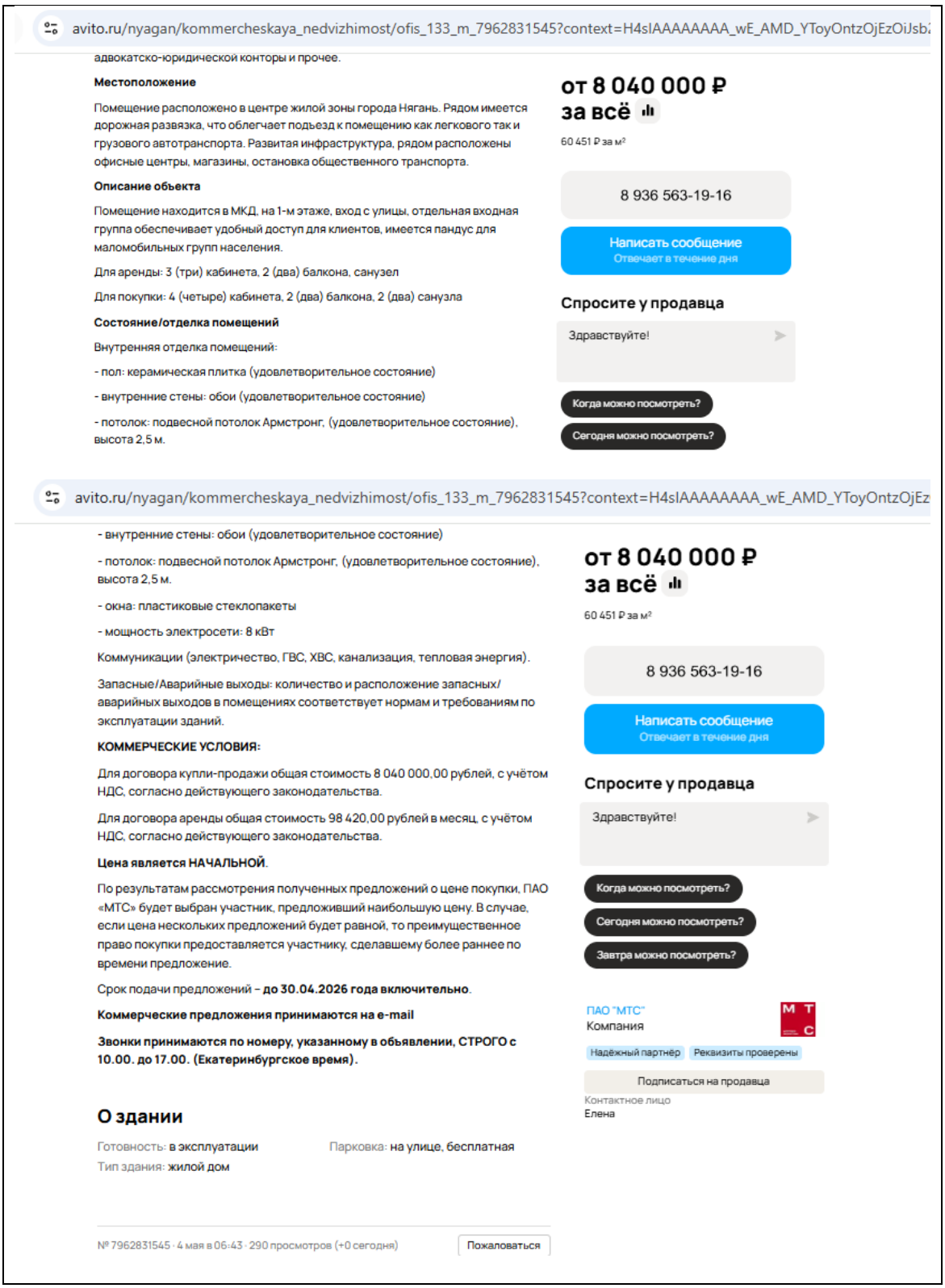
Документы проверены
Эковклад: -306 кг CO_2

4 обьявления пользователя

Подписаться на продавца


avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85.8_m_8074085617?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_Y
Офис, 85.8 м²
В избранное
Сравнить
Скачать презентацию
8 000 000 ₽
за всё
93 240 ₽ за м²
8 936 562-75-21
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Сергей
Частное лицо
На Авито с 2026 года
avito.ru/nefteyugansk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_85.8_m_8074085617?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFB
О помещении
Общая площадь: 85.8 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.1 м
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа
8 000 000 ₽
за всё
93 240 ₽ за м²
8 936 562-75-21
Насколько объект подходит для бизнеса
Расположение
Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нефтеюганск, 8-й мкр-н, 19
Показать карту
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Описание
Организация продает офис с мебелью в отличном состоянии. Имеется сейфовая комната со стойкой "под секретку". Проведена локальная сеть, охранная сигнализация. Возможно оборудование отдельного входа. Торг. Без посредников.
Сергей
Частное лицо
На Авито с 2026 года
Подписаться на продавца
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Парковка: нет
№ 8074085617 · 5 мая в 09:42 · 161 просмотр (+1 сегодня)
Пожаловаться


avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133_m_7962831545?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2Nhbl
Офис, 133 м²
В избранное
Сравнить
Скачать презентацию
от 8 040 000 ₽
за всё
60 451 ₽ за м²
8 936 563-19-16
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
ПАО "МТС"
Компания
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена
Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи
О помещении
Общая площадь: 133 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.5 м
Отделка: офисная
Мощность электросети: 8 кВт
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа
Условия продажи: Аукцион
avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133_m_7962831545?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz
Расположение
Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нягань, 1-й мкр-н, 20
Показать карту
от 8 040 000 ₽
за всё
60 451 ₽ за м²
8 936 563-19-16
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Описание
Представляя Компанию собственника, предлагаем Вам:
1. Приобрести административное помещение общей площадью 133 м2, в МКД по адресу: г.Нягань, 1-й микрорайон, дом 20, помещение 73. На части площади (52,1 кв.м.) уже планируется арендатор - офис компании (на основании долгосрочного договора аренды с постоянной пролонгацией). Остальная часть помещения (80,9 м2) на данный момент свободна и может использоваться в самых различных целях по усмотрению нового собственника.
2. Либо взять в аренду только свободную часть вышеуказанного нежилого помещения, площадью 80,9 кв.м. для размещения офиса, турагентства, адвокатско-юридической конторы и прочее.
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?


avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133_m_7962831545?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb
адвокатско-юридической конторы и прочее.
Местоположение
Помещение расположено в центре жилой зоны города Нягань. Рядом имеется дорожная развязка, что облегчает подъезд к помещению как легкового так и грузового автотранспорта. Развитая инфраструктура, рядом расположены офисные центры, магазины, остановка общественного транспорта.
Описание объекта
Помещение находится в МКД, на 1-м этаже, вход с улицы, отдельная входная группа обеспечивает удобный доступ для клиентов, имеется пандус для маломобильных групп населения.
Для аренды: 3 (три) кабинета, 2 (два) балкона, санузел
Для покупки: 4 (четыре) кабинета, 2 (два) балкона, 2 (два) санузла
Состояние/отделка помещений
Внутренняя отделка помещений:
- пол: керамическая плитка (удовлетворительное состояние)
- внутренние стены: обои (удовлетворительное состояние)
- потолок: подвесной потолок Армстронг, (удовлетворительное состояние), высота 2,5 м.
от 8 040 000 ₽
за всё
60 451 ₽ за м²
8 936 563-19-16
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
avito.ru/nyagan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_133_m_7962831545?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz
- внутренние стены: обои (удовлетворительное состояние)
- потолок: подвесной потолок Армстронг, (удовлетворительное состояние), высота 2,5 м.
- окна: пластиковые стеклопакеты
- мощность электросети: 8 кВт
Коммуникации (электричество, ГВС, ХВС, канализация, тепловая энергия).
Запасные/Аварийные выходы: количество и расположение запасных/аварийных выходов в помещениях соответствует нормам и требованиям по эксплуатации зданий.
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:
Для договора купли-продажи общая стоимость 8 040 000,00 рублей, с учётом НДС, согласно действующего законодательства.
Для договора аренды общая стоимость 98 420,00 рублей в месяц, с учётом НДС, согласно действующего законодательства.
Цена является НАЧАЛЬНОЙ.
По результатам рассмотрения полученных предложений о цене покупки, ПАО «МТС» будет выбран участник, предложивший наибольшую цену. В случае, если цена нескольких предложений будет равной, то преимущественное право покупки предоставляется участнику, сделавшему более раннее по времени предложение.
Срок подачи предложений – до 30.04.2026 года включительно.
Коммерческие предложения принимаются на e-mail
Звонки принимаются по номеру, указанному в объявлении, СТРОГО с 10.00. до 17.00. (Екатеринбургское время).
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная
№ 7962831545 · 4 мая в 06:43 · 290 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
от 8 040 000 ₽
за всё
60 451 ₽ за м²
8 936 563-19-16
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
ПАО "МТС"
Компания
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена

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

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,74	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,52

1668225 ООО ЛАЙТ

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0%	15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5%	16,0%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5%	16,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	9,6%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	10,7%	14,7%
3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,8%	12,6%	17,0%

1668225 ООО ЛАЙТ

Н-47776/26

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

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,88	0,95
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,89	0,85	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,93	0,90	0,97

16682/25 ООО ЛАИР

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

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88	0,93

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

16682/25 ООО ЛАИР

Н-47776/26

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

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,79	0,95
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,76	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,72	0,91

1668825 ООО ЛАИР

Зависимость удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

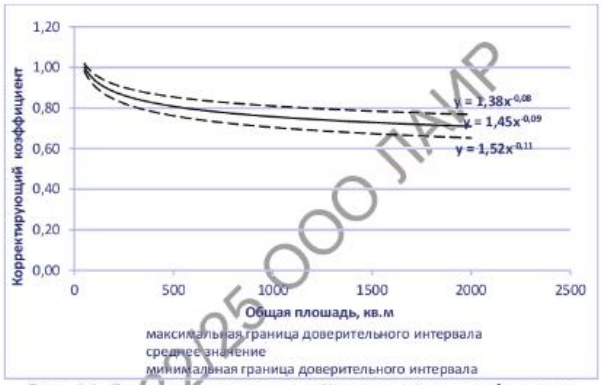


Рис. 94. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

1668825 ООО ЛАИР

Н-47776/26

7. курортные регионы, **а также усредненные данные по всем городам России**.

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

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по 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	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,88	0,90

1668259 ООО ЭАИР

10.10.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, **рассчитанные по данным экспертного опроса,** для различных категорий городов, а также усредненные по России.

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не к их долгоживущим конструктивным элементам.

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

Таблица 436. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,76	0,74	0,79
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,65	0,69

1668259 ООО ЭАИР

Н-47776/26

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиелт **на основе актуальных рыночных данных** за истекший квартал:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	**Производственные здания и помещения** высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,00	1,23	**1,10**
2	**Складские здания и помещения** высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			**1,00**
3	**Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые** высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - **шифер**, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,10	0,23	**0,16**
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - **оцинкованный стальной лист** или окрашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,46	**0,31**
5	**Быстровозводимые производственно-складские здания** на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	**0,94**
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе **усиленного каркаса** высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,06	1,26	**1,15**
7	**Холодильники** - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,15	1,37	**1,25**
8	**Административные (офисные)** здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,19	3,40	**2,74**
9	**Бытовые** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,23	1,82	**1,50**
10	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,68	3,05	**2,30**
11	**Котельные** с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,98	2,94	**2,42**
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,40	**1,15**
13	**Генераторные** с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации: электричество)	1,63	2,41	**1,99**
14	**Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации: электричество)**	0,81	1,20	**0,99**
15	**Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания** здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,57	**2,88**
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,28	4,04	**3,08**
17	**Автосалоны** фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,08	3,22	**2,60**
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,19	2,97	**2,54**
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,73	2,35	**2,01**
20	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,85	2,36	**2,08**
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,42	1,73	**1,56**
22	**Гостиницы, отели** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,52	4,10	**3,15**

Примечание:

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

В таблице приведены усредненные рыночные данные по Российской Федерации объектов в нормальном рабочем состоянии, имеющих рыночную востребованность. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких объектах-аналогах, позволяющей точно рассчитать соотношения стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, отличающихся лишь назначением, предпочтительно использовать эти более точные расчетные данные.

СтатРиелт 01.04.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037652-1 « 30 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беляковой Анастасии Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 30 » мая 2027 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0675 от 01.06.2018

БЕЛЯКОВА
Анастасия Николаевна

ИНН: 7204139788 20
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель Совета Ассоциации В.В. Жуковский

Директор А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПЕТРА ВЕЛИКОГО»



Документ о квалификации

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер **556/МИПК-10**

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

781900005716

Настоящий диплом свидетельствует о том, что **Белякова**
(фамилия, имя, отчество)
Анастасия Николаевна

с "**13**" **октября** **2014**г. по "**30**" **июня** **2016**г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в **Санкт-Петербургском**
(наименование
политехническом университете Петра Великого
образовательной организации)

по **программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от "**30**" **июня** **2016**г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Беляковой**
(фамилия, имя, отчество)
Анастасии Николаевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере **«оценка стоимости**
(наименование)
предприятия (бизнеса)»

М.П.

Председатель комиссии **Максимов С.Н.**

Руководитель **Разинкина Е.М.**

Город **Санкт-Петербург** *год* **2016**

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org
phone/fax: +7 (812) 245-39-65
Info@cpa-russia.org

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№0995

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «ЛАИР»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Белякова Анастасия Николаевна
(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0675, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 037652-1
Дата выдачи: 30.05.2024
Окончание срока действия: 30.05.2027
Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 033848-2
Дата выдачи: 24.06.2022
Окончание срока действия: 24.06.2025
Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Номер квалификационного аттестата: 033847-3
Дата выдачи: 24.06.2022
Окончание срока действия: 24.06.2025
Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11.06.2024 года
Дата составления выписки 11.06.2024 года

Директор А.Н. Луняк

ЕВРОИНС СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9, Тел.: 8 (800) 333-06-47, +7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ41/25/ГО-ОЦ№3136145

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023г., с одной стороны и **Белякова Анастасия Николаевна** (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования) и на основании Договора СПБ41/25/ГО-ОЦ №3136145 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.06.2025 г., заключили Полис страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	**30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.**
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,04834%.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «01» июля 2025г. по «31» декабря 2026 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» июня 2025 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/25/ГО-ОЦ№3136145 от 03.06.2025г. Договор СПБ41/25/ГО-ОЦ №3136145 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.06.2025 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Федора Абрамова, д. 20, корп. 1, кв. 622
12. Дата выдачи полиса	« 03» июня 2025 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
/ Чеканов А. И.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белякова Анастасия Николаевна
/ Белякова А. Н./

Представитель Страховщика: ИП Калмыкова Н.П. ИНН 781620474500

Передача может быть осуществлена в т.ч. посредством электронной почты, специализированного программного обеспечения или на материальных носителях (бумажных или электронных).

Также даю согласие на получение рекламы продуктов и услуг Страховщика посредством рекламодателей и/или рекламораспространителей, в том числе по сетям электросвязи, с использованием телефонной и подвижной радиотелефонной связи.

Согласие предоставляется на срок 5 (пять) лет. По истечении указанного срока Согласие автоматически продлевается на каждый следующий пятилетний срок, если Согласие не будет отозвано.

Согласие может быть отозвано полностью или частично посредством передачи Страховщику соответствующего письменного заявления Страхователя.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

/ Чеканов А.И. /

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Директор
ООО «ЛАИР»

/ Смирнов А.П. /

М.П.

ЕВРОИНС
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-58-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845
С учетом Дополнительного соглашения №1 от 03.04.2026г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности №01-0304/2026 от 03.04.2026г., с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»** (далее Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования) и на основании Договора СПБ41/24/ГО-ОЦ №2790845 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.12.2024 г., заключили Полис страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе сюрвейерской деятельности.
3.Страховая сумма/лимит ответственности	**5 000 000 100 (Пять миллиардов сто) рублей 00 копеек.** Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей 00 копеек
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф,%	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного соглашения № 1 от 03.04.2026г.
7. Срок страхования	**с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2026 г.**
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» декабря 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790845 от 03.12.2024 г. Договор СПБ41/24/ГО-ОЦ №2790845 страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 03.12.2024 г. Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности 20.11.2019 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://euro-ins.ru/wp-content/uploads/pravila/18-21-Pravila_strah_ocenochnoi_deyatelnosti.pdf
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: 197342, г. Санкт-Петербург. вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, К. 1, Литера А, Помещ. 50-Н, ком. 15
12. Дата выдачи полиса	«03» апреля 2026 г.

Заключая настоящий Полис страхования, Страхователь выражает свое согласие, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. "О персональных данных" № 152-ФЗ, на обработку своих персональных данных Страховщиком, лицами связанными со Страховщиком договорными отношениями (контрагенты), установленными законом способами, в том числе посредством осуществления действий (операций), совершаемых с использованием (или без использования) средств автоматизации, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, использование, включая, а также в случаях, предусмотренных законом или договором, передача, блокирование, удаление, уничтожение, в следующих целях:

- *для заключения (изменения, расторжения) договоров страхования, включая в себя обслуживание*
- *для маркетинговых и статистических исследований и информирования о продуктах и услугах Страховщика, продвижения продуктов и услуг Страховщика, на рынке, путем осуществления прямых контактов с потребителем услуг.*
- *для продвижения и совершенствования процесса оказания услуг Страховщика на страховом рынке, предоставления дополнительных услуг и продуктов.*