ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-47773/26

находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества: здания РНФИ (П12720007914) – площадью 23,8 кв. м (кадастровый номер 86:15:0101004:602), расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470

дата оценки — 25 мая 2026 г.
дата составления отчета — 02 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 г. № 72-03/9014), сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение рыночной стоимости находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества — здания РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. № 86:15:0101004:602), расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470 (далее — Объект оценки).

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».

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

без учета налога на добавленную стоимость —

315 369 (Триста пятнадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей 67 копеек,

с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

384 751 (Триста восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят один) рубль.

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 в форме электронного документа, подписан 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 9
   - 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 и методические рекомендации 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 17
7. Описание Объекта оценки 18
   - 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 18
   - 7.2. Описание местоположения Объекта оценки 18
   - 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, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость 26

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 26
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 32
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки ... 32
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... 36
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки ... 38
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки ... 40
10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке ... 42
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке ... 43
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке ... 45
12.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка Объекта 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 Объекта 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 ... 54
12.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода ... 54
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 56
14. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 57
15. Сертификат стоимости ... 58
16. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 59
16.1. Нормативные документы ... 59
16.2. Методические материалы ... 59
16.3. Источники рыночной и общей информации ... 59
17. Термины и определения ... 60
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 62
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 87
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности ... 112

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 от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР», Уведомлению от 26.05.2026 г. № 72-03/9014 и Заявке на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028.	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества — здание РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. № 86:15:0101004:602, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470	
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	
Вид стоимости, предпосылки стоимости	рыночная стоимость	
II. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки (рыночная стоимость), полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	315 369,67	1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки	без учета НДС, руб.	315 369,67
	с учетом НДС (22%), руб., с учетом округления	384 751,00
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 от26.05.2026 г. № 72-03/9014, Заявки на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. 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

Нежилое здание РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. № 86:15:0101004:602, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание) № КУВИ-001/2026-69998120 от 22.05.2026 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) № КУВИ-001/2026-625991 от 12.01.2026 г.
- Выписка № 271846/1 из реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 18.03.2026 г.
- Акт осмотра федерального имущества от 26.11.2024 г. № 72-1122.
- Технический план здания от 29.08.2024 г.
- Заключение о наличии либо отсутствии движимого имущества по состоянию на 19.02.2026 г.

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.

2.13. ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговую стоимость представить в виде числа с НДС и без учета НДС (без округлений). 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 Ассоциации 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.

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 И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату оценки не действуют.

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. В Заявку на проведение оценки к Государственному контракту от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028 (Приложение к Уведомлению от 26.05.2026 г. № 72-03/9014) не включен земельный участок, на котором расположен объект, подлежащий оценке.

   Таким образом, оценка проводится в допущении, что, при переходе права собственности на оцениваемое здание новому собственнику, за ним будет закреплено право пользования земельным участком, находящимся под зданием.

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 является находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества - здание РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. № 86:15:0101004:602, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470.

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. Уведомлению от 26.05.2026 г. № 72-03/9014.
3. Заявка на проведение оценки № 28 от 25.05.2026 г. к Государственному от 27.05.2025 г. № 0173100010525000028.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание) № КУВИ-001/2026-69998120 от 22.05.2026 г.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) № КУВИ-001/2026-625991 от 12.01.2026 г.
6. Выписка № 271846/1 из реестра федерального имущества об объекте учета федерального имущества от 18.03.2026 г.
7. Акт осмотра федерального имущества от 26.11.2024 г. № 72-1122.
8. Технический план здания от 29.08.2024 г.
9. Заключение о наличии либо отсутствии движимого имущества по состоянию на 19.02.2026 г.

Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. 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[1]

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

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/Красноярский_край

Характеристика	Описание
	
Численность населения по состоянию на 2025 г., чел.	1 781 782
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

Характеристика	Описание
	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 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	город Пыть-Ях
Административный статус	город в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре. Население — 40 чел. (2021). Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения.
Расположение	Город располагается на реках Большой Балык и Пыть-Ях, в 208 километрах от Ханты-Мансийска, в 715 километрах от Тюмени. Площадь населённого пункта составляет 80,4 км^2. Преобладает континентальный климат. Город Пыть-Ях приравнен к районам Крайнего Севера. 
Численность населения по состоянию на 2021 г., чел.[2]	40 180
Динамика численности населения	положительная
Экономика	В городе осуществляют свою деятельность: ❑ Нефтедобывающее предприятие — ООО РН-Юганскнефтегаз; ❑ «Южно-Балыкский ГПЗ» — филиал АО «СибурТюменьГаз», основной вид деятельности — переработка попутного нефтяного газа нефтяных месторождений ООО «Роснефть-Юганскнефтегаз»; ❑ ООО «Борец сервис — Нефтеюганск», основной вид деятельности предприятия — предоставление прочих услуг, связанных с добычей нефти и газа; ❑ Лесопромышленная компания Пыть-Яхский филиал ОАО РЛК КодаСалымЛес; ❑ Пыть-Яхское отделение Нефтеюганского филиала ООО РН-Информ; ❑ Пыть-Яхский филиал ООО РН-Автоматика; ❑ РИТС-1 ООО Мамонтовский КРС; ❑ Магазины федеральных сетей: «Магнит», «Пятерочка», «Монетка», «Красное Белое», «Продукты Ермолино», «Светофор», магазины цифровой и бытовой техники «DNS» и «RBT.ru», салоны

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

Характеристика	Описание
	связи «Евросеть», «Связной», «Мегафон», «Теле2»; «Кари», «Галамарт», «Магнит Косметик», «Sela» и другие.
Культура	В городе работает 6 средних школ, 1 прогимназия, 10 детских садов, детско-юношеская спортивная школа. В городе работают телерадиокомпания и региональная газета. История музыкального образования в Пыть-Яхе начинается с 1987 года, когда была образована детская музыкальная школа. В 1996 году музыкальная школа была реорганизована и вошла в качестве музыкального отделения в Детскую школу искусств. В 2010 году контингент школы составляет 1100 учащихся, 110 сотрудников, из них 67 — преподаватели.
Транспорт	В 1988 году построено современное здание железнодорожного вокзала Свердловской железной дороги. Пыть-Яхский железнодорожный вокзал является ближайшим ЖД вокзалом для жителей г. Нефтеюганска. Организацию пассажирских перевозок общественным транспортом осуществляет 2 перевозчика — ООО "ЗапСибАвто" и ООО "Русское", количество автобусных маршрутов в городском сообщении — 40 единиц, в том числе 6 специальных маршрутов, ежедневный выход автобусов составляет более 18 единиц. Стоимость проезда — 32 рубля. Список маршрутов: • 1 «Ж/Д вокзал — Мамонтово (10 микрорайон)»; • 2 «Ж/Д вокзал — Черёмушки (9 микрорайон)»; • 3 «Ж/Д вокзал — Окружная больница»; • 4 «Ж/Д вокзал — ГПЗ (7-й микрорайон)»; • 5 «ГПЗ (7-й микрорайон) — Мамонтово (10-микрорайон)»; • 6 «Мамонтово — ЖД Вокзал — 2а микрорайон»; • 10 «ЖД вокзал — СК Жемчужина — Мамонтово (10 микрорайон)»; • 18 «Атлант — ЖД вокзал — Дачи (Пучип)», Днём: «ЖД Вокзал — Атлант — Дачи (Гидровец)». Автобус осуществляет перевозки только летом.
Источники информации	https://ru.wikipedia.org/wiki/ Пыть-Ях

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемое здание находится по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470.

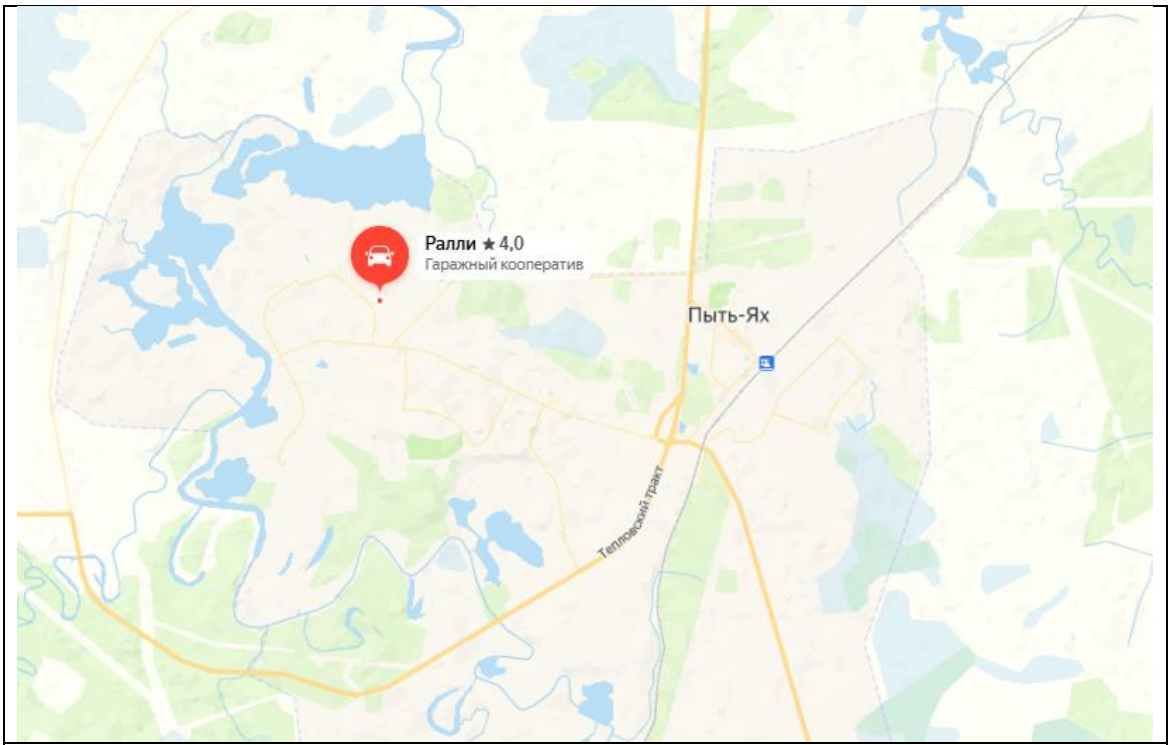


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки на карте региона (красная метка)

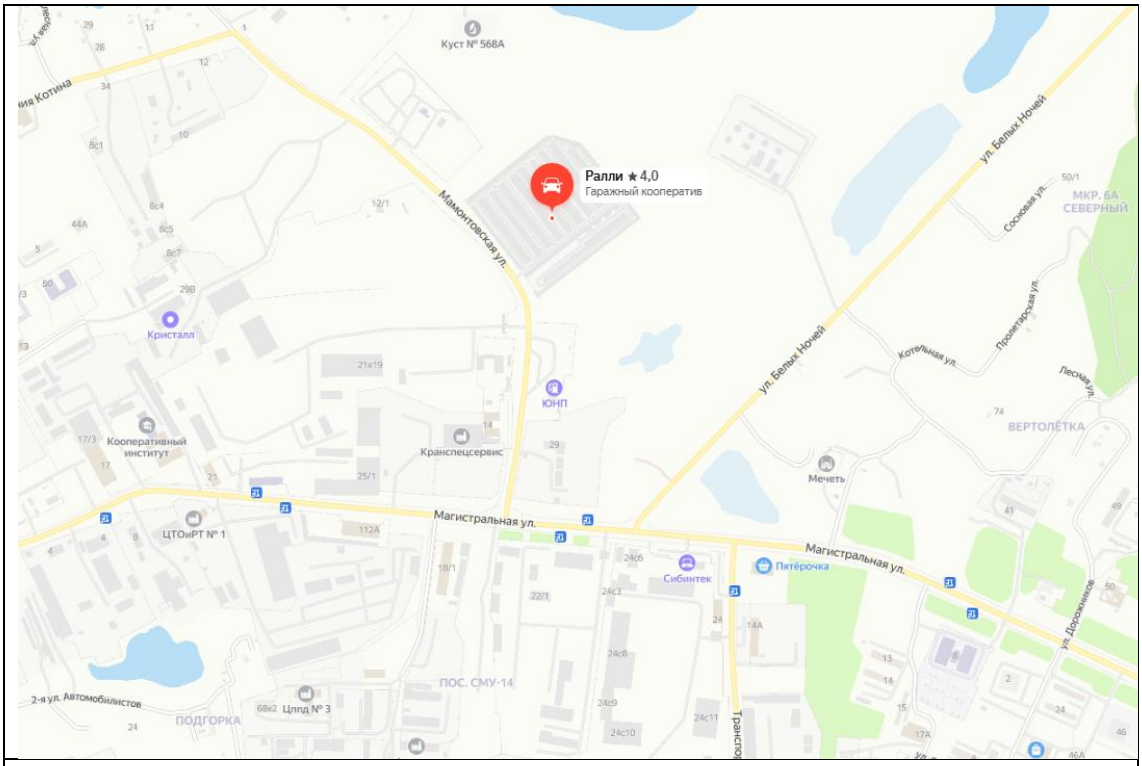


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки в квартале (красная метка)



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	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470
Описание местоположения	здание расположено на окраине города
Ближайшее окружение	объекты промышленного назначения и гаражные боксы.
Транспортная доступность	доступность личным и общественным транспортом можно

Характеристика	Описание
	охарактеризовать как хорошая, ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 650 м. Доступность личным транспортом — хорошая.
Подъездные пути	подъездные пути —асфальт в удовлетворительном состоянии
Инженерная инфраструктура	Достаточно развита

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, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-69998120 (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-001/2026-69998120 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.

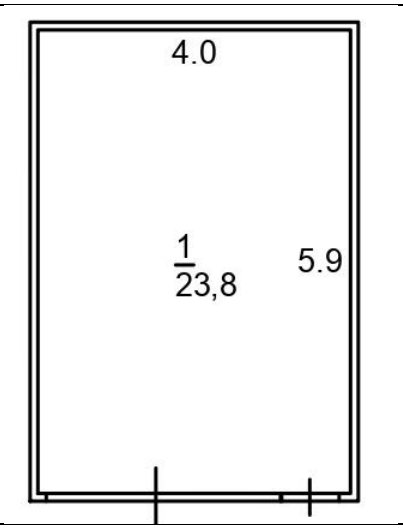
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 6. Описание здания (гаража), в котором расположен оцениваемый объект[3]

Характеристика	Описание
Тип объекта	Гараж
Назначение	нежилое
Адрес	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470
Общая площадь здания, кв. м	23,8
Кадастровый номер	86:15:0101004:602
Кадастровая стоимость, руб.	198 375,62
Год постройки	2003
Количество этажей, в том числе:	1
-Количество подземных этажей	-
Объект культурного наследия	нет
Общее техническое состояние здания	удовлетворительное
Стены	Железобетонные
Оконные проемы	отсутствуют
Дверной проем	Железный, ворота- железные
Инженерная оснащенность	Электроснабжение

[3] Источник: акт осмотра федерального имущества от 26.11.2024 г. № 72-1122.

План здания (гаражного бокса)	

Описание оцениваемого нежилого помещения представлено в таблице далее.

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Выписке № 271846/1 на 18.03.2026 г. балансовая стоимость оцениваемого помещения составляет:

- Первоначальная –198 375,62 руб.
- Остаточная – 198 375,62 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 — здание РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. № 86:15:0101004:602, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470;
- проектное назначение здания — нежилое;
- текущее использование — гаражный бокс;
- общее техническое состояние здания - удовлетворительное;
- состояние внутренней отделки —удовлетворительное;
- коммуникации – электроснабжение;
- материал стен здания — капитальные (железобетонные);

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве объекта производственно-складского назначения, в частности — гаражный бокс.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
ФОТО № 1. Внешний вид Объекта оценки.	ФОТО № 2. Внешний вид Объекта оценки.

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

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 7. 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-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%.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения.

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/compendium.

Таблица 8. 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.

Источники 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 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 следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок гаражей (гаражных боксов) в г. Пыть-Ях ХМАО-Югре.

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 объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации:

- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: www.avito.ru, www.olan.ru, www.cian.ru, https: архивоценщика.рф, и др.;
- иные источники данных;
- собственники и представители собственников.

В ходе анализа рынка недвижимости гаражей (гаражных боксов) в г. Пыть-Ях ХМАО-Югра Оценщиком было установлено, что данный сегмент рынка коммерческой недвижимости в данном населенном пункте активный, представлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных объектов. Зафиксировано достаточное количество предложений по продаже гаражей и гаражных боксов в районе месторасположения объекта оценки, а именно в городе Пыть-Ях. 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).

Цены предложений объектов производственно- складского назначения, а именно гаражей, в г. Пыть-Ях ХМАО-Югра на дату оценки находятся в диапазоне от 13 750 руб./кв. м до 24 167 руб./кв. м с учетом НДС (22%).

Сведения о предложениях по объектам недвижимости, принятым в качестве аналогов, а также о предложениях по продаже объектов производственно-складского назначения, выявленных на дату оценки, представлены в таблице далее по разделу (копии интернет-страниц с объявлениями представлены в Приложении 2 к Отчету).

СКИДКА НА ТОРГ

Согласно данным вышеуказанных участников рынка недвижимости, скидка на торг при продаже объектов производственно-складского назначения может составлять 9,4-10,7% от цены предложения, что согласуется с данными «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,4%	10,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,3%	8,7%	10,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	10,5%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	13,1%	14,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	9,5%	10,3%

47473/25 ООО ПАИР

Рис. № 4. Скидка на торг при продаже объектов производственно-складского назначения.

Таблица 9. Предложения по продаже гаражей площадью до 50 кв. м, в г. Пыть-Ях ХМАО-Югра на дату оценки

№ п/п	Адрес	Тип объекта сравнения	Площадь объекта, кв. м.	Цена предложения с учетом НДС руб	Цена предложения с учетом НДС руб/кв. м.	Приняты в качестве объектов сравнения	Ссылка на интернет-источник
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях	капитальный	23,0	550 000	23 913,04	нет, стоимость приближена к верхней границе диапазона	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_7973097506
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, ул. Романа Кузоваткина	капитальный	24,0	490 000	20 417,00	да	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1982456780
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 4-й Молодёжный	капитальный	20,0	300 000	15 000,00	Нет, так как отсутствует информация о наличии электроснабжения	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_8035159309
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 4-й Молодёжный	капитальный	28,0	400 000	14 286,00	нет, стоимость приближена к нижней границе диапазона	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7707426608
5	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 4-й Молодёжный, 15	капитальный	24,0	500 000	20 833,00	да	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8045966792
6	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, 4-й мкр-н, 9	капитальный	24,0	350 000	14 583,00	нет, стоимость приближена к нижней границе диапазона	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8181989397
7	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 5А	капитальный	24,0	580 000	24 167,00	Стоимость находится в верхней границе диапазона	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8070180177
8	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, Дорожная ул.	капитальный	24,0	340 000	14 167,00	нет, стоимость приближена к нижней границе диапазона	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8089977085
9	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 2А Лесников	капитальный	24,0	450 000	18 750,00	Нет, так как расположен в центральной части города	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8016437229
10	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, Северо-Восточная промышленная зона	капитальный	27,0	450 000	16 667,00	Нет, оборудован погребом и стеллажами	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_7622511725
11	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, Северо-Восточная промышленная зона	капитальный	28,0	420 000	15 000,00	Нет, оборудован погребом	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_1964064745
12	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра,	капитальный	25,0	430 000	17 200,00	да	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7529884998

№ п/п	Адрес	Тип объекта сравнения	Площадь объекта, кв. м.	Цена предложения с учетом НДС руб	Цена предложения с учетом НДС руб/кв. м.	Приняты в качестве объектов сравнения	Ссылка на интернет-источник
	Пыть-Ях, Северо-Восточная промышленная зона						
13	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, ул. Первопроходцев		24,0	330 000	13 750,00	нет, стоимость находится в нижней границе диапазона	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7668569303

**Копии веб-страниц объявлений объектов, принятых в качестве аналогов, находятся в Приложении 2 настоящего Отчета.*

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

Одним из основных факторов, определяющих развитие рынка гаражей, является общее количество автомобилей в городе. В последнее время отмечается тенденция увеличения количества автомашин, которая в ближайшее время сохранится. Таким образом, проблема хранения транспортных средств будет все более актуальной. Существует ряд причин, которыми объясняется сложившаяся ситуация:

- гараж покупается (арендуется), прежде всего, с целью защиты транспортного средства от нежелательного посягательства и от природного воздействия. В то же время гараж не является насущной необходимостью. Поэтому несоответствие гаража определенным требованиям лишает смысла покупку или аренду;
- ограничено предложение хорошо расположенных «новых» объектов, особенно вблизи жилых домов. Исходя из особенностей окружающей застройки, далеко не в каждом месте может быть построен гараж.

Рынок объектов хранения автотранспорта на данный момент включает в себя следующие категории:

- дворовые гаражи: ракушки и пеналы. Данная категория отличается наименьшей степенью капитальности, а правовой статус данных объектов чаще всего вообще не определен. К этой же категории следует отнести ЛВАУ (легко возводимое автомобильное укрытие) — крытые стоянки во дворах, построенные в середине 2000-х годов, однако в настоящие время также признаваемые зачастую незаконно возведенными;
- металлические и кирпичные гаражи, относящиеся к гаражным кооперативам или товариществам, расположенные на охраняемой территории, как правило, располагаются на арендованных или выкупленных у муниципалитета землях. Располагаясь на земельных участках, принадлежащих городу, договоры аренды по которым или уже истекли, или вот-вот истекут, также могут быть подвержены ликвидации, как только земельный участок потребуется для ведения строительных или иных инженерных работ.
- машиноместа и боксы в подземных, наземных и многоэтажных паркингах. К этой категории следует отнести как паркинги, расположенные в жилых домах, так и паркинги в виде отдельно стоящих зданий. Различать их не имеет смысла, так как они обладают идентичными потребительскими свойствами и одинаковым правовым статусом — их владельцы имеют свидетельство о государственной регистрации права.

По мнению специалистов данного сегмента рынка, покупатели подобной недвижимости вкладывают в нее свои сбережения, которых недостаточно для приобретения квартиры, а автомобиль как средство сохранения накоплений по каким-то причинам им не подходит. Стоимость гаражей не растет такими же темпами, как в случае с жильем, однако постепенно увеличивается. В то же время число различного вида гаражей в регионе продолжает расти незначительными темпами. Единичные строящиеся гаражи далеко не перекрывают прирост автомобилей.

Рынок гаражей, как и другие сектора рынка недвижимости, подразделяется на первичный и вторичный. Среди общего числа парковочных мест доля индивидуальных гаражей преобладает.

В основном, ИТГ имеют стандартные размеры: площадью до 20 кв.м, высотой до 3 м, они предназначены для хранения легкового автотранспорта. Большинство гаражей продаются с теми или иными дополнительными улучшениями: полноценным высоким (до 2,3 м высотой) подвалом, смотровой ямой, кессоном.

По типу строения различают следующие виды индивидуальных гаражей: капитальные (кирпичные, железобетонные, шлакоблочные, пенобетонные и т.д.); некапитальные (металлические и деревянные). Располагаются массивы индивидуальных гаражей, как правило, на территориях, не приспособленных для капитального строительства: вдоль линий электропередач, железных дорог, в буферных зонах, на окраине микрорайонов города, в зоне транспортной инфраструктуры и т.д. Небольшие гаражные комплексы и отдельные гаражи могут располагаться также рядом или внутри жилых массивов (прямо во дворах жилых домов).

Государство проводит работу по упорядочению правоотношений с участниками гаражных кооперативов. С 01.09.2021 по 01.09.2026 будет действовать «гаражная амнистия» — это упрощенный порядок оформления права собственности на землю под гаражом. При этом собственник гаража получает эту землю бесплатно — он не выкупает ее у государства или муниципалитета, а просто оформляет на свое имя или становится арендатором.

Способы использования гаражных боксов, в отличие от темпов их строительства, не стоят на месте — постепенно эволюционируют, их используют не только для хранения автотранспорта, но и как складские помещения, и даже как мастерские. У физических лиц высок спрос на гаражи, расположенные в пределах пешеходной доступности от места жительства или работы.

Потенциальными покупателями имущества, подобного оцениваемому, могут быть, в первую очередь, физические лица — автовладельцы из близлежащих домов, представители среднего или малого бизнеса.

Срок экспозиции при продаже гаражей подобных оцениваемому составляет в среднем 13 месяцев. Таким образом, можно сделать вывод о ликвидности объектов, подобных оцениваемому, на среднем уровне.

В соответствии со «Справочником оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под редакцией Лейфера Л.А., были выделены следующие ценообразующие факторы:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,27
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Физическое состояние здания	0,10
4	Наличие отопления	0,09
5	Материал стен	0,07
6	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,05
7	Наличие железнодорожной ветки	0,04
8	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
9	Этаж расположения	0,04
10	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
11	Наличие холодильных камер	0,04
12	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Диапазон стоимости предложений о продаже капитальных объектов варьируется от 13 750 руб. за 1 кв. м до 24 167 руб. за 1 кв. м.

Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке продажи гаражей или гаражных боксов, расположенных в капитальных зданиях, расположенных в г. Пыть-Ях ХМАО-Югра, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: передаваемые права, местоположение, назначение объекта, физическое состояние т.п.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Согласно информации, полученной в ходе интервью с ранее указанными участниками рынка, Оценщик выделил следующие ценообразующие факторы сегмента гаражей:

- местоположение гаража — здесь важно учитывать, как удаленность от центра, так и от жилых кварталов. Наиболее высокие цены на гаражи в жилых массивах (во дворах жилых домов) или в смешанных зонах общественно-деловой и жилой застройки;
- площадь объекта — при прочих равных условиях, цена объекта большой площади в пересчете на 1 кв. м ниже, чем объекта с меньшей площадью (аналог скидки на «опт»);
- капитальность (материал стен) зданий — потенциальный покупатель гаража, как правило, выбирает здания из кирпича или ж/б, обладающие лучшей теплопроводностью и износостойкостью;
- общее техническое состояние объекта — техническое состояние объекта (состояние несущих и ограждающих конструкций, элементов внешней и внутренней отделки, инженерных систем) оказывает существенное влияние на цену продажи. Очевидно, чем лучше техническое состояние объекта, тем выше цена продажи объекта. Неудовлетворительное техническое состояние объекта создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы;
- инженерная оснащенность — наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Гаражи, оснащенные электроснабжением и центральным отоплением, стоят дороже, чем гаражи, оснащенные только электроснабжением;

В таблице 10 представлена информация о предлагаемых на продажу гаражах в г. Пыть-Ях на дату оценки (копии интернет-страниц с объявлениями представлены в Приложении 2 к Отчету).

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

- Объект оценки относится к сегменту гаражей, являющегося по своей сути подсегментом рынка складской недвижимости.
- Рынок продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, признан активным.
- Цены предложений объектов, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне от 13 750 руб. за 1 кв. м, до 24 167 руб. за 1 кв. м. с учетом НДС (22%), без учета скидки на «торг».
- Анализ цен отражает имеющиеся предложения на рынке продажи капитальных зданий, расположенных в г. Пыть-Ях ХМАО-Югра, но необходимо учитывать основные ценообразующие факторы, на основании которых формируется окончательная стоимость: передаваемые права, местоположение, назначение объекта, физическое состояние т.п.

- Основными ценообразующими факторами для гаражей являются: конструктивная система, местоположение, площадь, общее техническое состояние объекта, обеспеченность инженерными коммуникациями; наличие улучшений и др.

Источники информации: https://statrielt.ru, www.rosrealt.ru, http://afkgroup.com, www.avito.ru, www.domofond.ru, https://multilisting.su 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 выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объектом оценки является здание РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. № 86:15:0101004:602, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470.

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 на дату оценки используется в качестве гаражного бокса.

С учетом местоположения, назначения и разрешенных видов использования, конструктивно-планировочных решений рассматриваемого объекта и его технического состояния, а также данных анализа рынка недвижимости, Оценщик полагает, что физически осуществимо, юридически правомочно, финансово оправданно и максимально эффективно будет использование объекта в качестве гаражного бокса, который относится к производственно-складскому сегменту.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — в качестве гаражного бокса.

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.

Варианты другого использования в данном отчете не рассматриваются.

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).

Таким образом, можно сделать вывод, что наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов с незначительными износами, возведение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных и специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Как было сказано ранее, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В результате проведенного анализа рынка недвижимости Оценщику удалось подобрать достаточное количество аналогов для применения сравнительного подхода к оценке.

Необходимо также учитывать, что во многих случаях затратный подход при оценке недвижимости, подобной оцениваемой, не отражает конъюнктуру рынка, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Таким образом, Оценщик счел возможным отказаться от использования затратного подхода к оценке Объекта оценки.

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 ОБЪЕКТА 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 оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- местоположение — г. Пыть-Ях ХМАО-Югра;
- назначение/текущее использование — нежилое;
- конструктивная система (материал стен) – капитальные (железобетон/кирпич);
- общая площадь объекта —от 20 до 50 кв. м.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в п. 8.3 раздела 8 Отчета.

Проведенный анализ рынка гаражей показал, что в г. Пыть-Ях ХМАО-Югра на дату оценки достаточное количество предложений по продаже объектов, подобных по основным ценообразующим факторам оцениваемому объекту. 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.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее.

Карта-схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

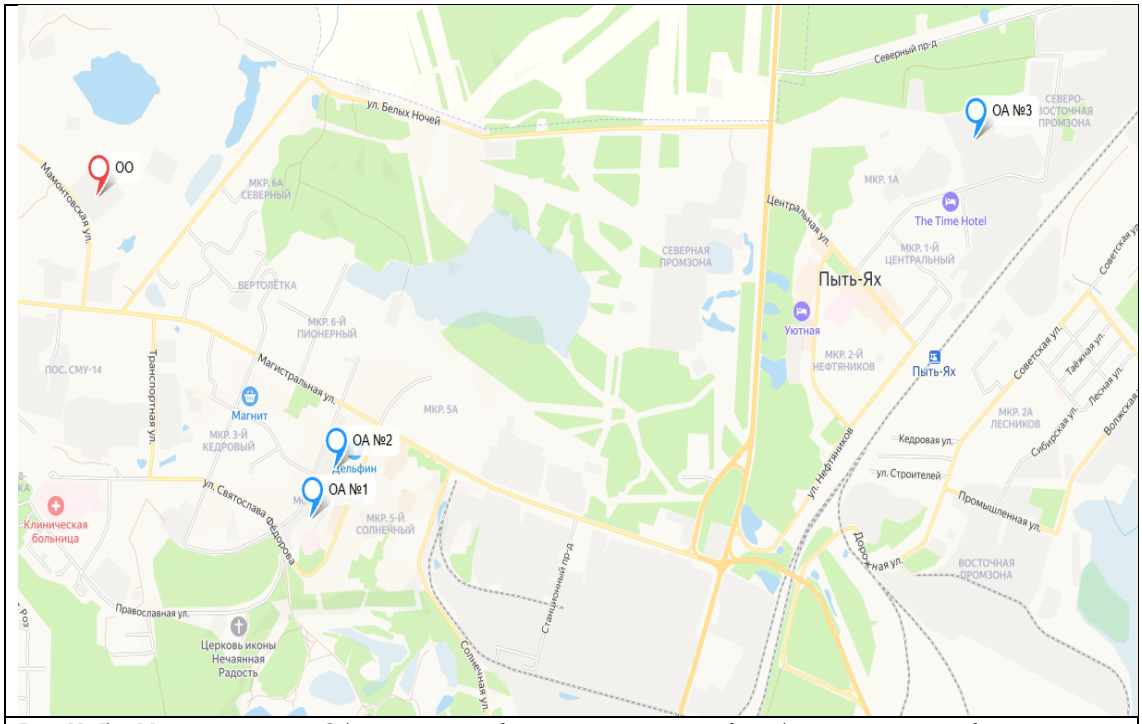


Рис. № 5. Местоположение Объекта оценки (метка красного цвета) и объектов-аналогов (метки синего цвета с номерами №№1-3).

Таблица 10. Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Ссылка		https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1982456780	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8045966792	https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7529884998
Период экспозиции	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия продажи (тип сделки)	25.05.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Дата оценки/сделки	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Назначение	Гараж (Производственно-складское)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение (адрес)	класс С и ниже	класс С и ниже	класс С и ниже	класс С и ниже
Местонахождение в пределах города	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, ул. Романа Кузоваткина, ГСК "Балык"	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 4-й Молодёжный, 15	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, Северо-Восточная промышленная зона, ГСК "Нефтяник"
Площадь, кв. м	окраины города	высотная (многоквартирная) жилая застройка	высотная (многоквартирная) жилая застройка	промзоны
Физическое состояние объекта	23,80	24	24	25
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип здания (материал стен)	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Тип входа	нет	нет	нет	нет
Наличие железнодорожной ветки	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет
Наличие ограждения	нет	нет	нет	нет
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Наличие дополнительного оборудования	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения, руб.		490 000	500 000	430 000
Цена предложения, руб./кв. м		20 417	20 833	17 200

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.

Принимая во внимание количество отобранных объектов, в рамках сравнительного подхода, в данном случае, может быть использован метод корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о рыночной стоимости.

Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекта оценки применялся метод корректировок, как наиболее достоверный, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

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 $СОА_j$ 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^{OA}_j) — 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 ОБЪЕКТА 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 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);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8 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 и объектами-аналогами.

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

- условия рынка, (скидки к ценам предложений, иные условия);
- местонахождение в пределах города;
- общая площадь объекта капитального строительства;

Следует отметить, что объекты сравнения также отличаются наличием относящегося к помещению земельного участка. Учитывая данные обзора рынка, Оценщик считает, что данный фактор не оказывает влияния на стоимость объекта. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводится.

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)

Под корректировкой на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение рыночных стоимостей может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или же отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, актуальны на дату проведения оценки — 25.05.2026 г.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг). Корректировка определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно снижение платежа (в результате торга).

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. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год).

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,4%	10,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,3%	8,7%	10,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	10,5%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	13,1%	14,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	9,5%	10,3%

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 по РФ. Таким образом, цены объектов-аналогов были скорректированы на 10% в сторону понижения.

Порядок проведения корректировок по первой группе элементов сравнения представлен в таблице в конце раздела.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА

Корректировка по данному фактору принималась на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия».

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,75	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,74	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86

Рис. № 7. Корректирующие коэффициенты на местоположение в пределах города.

Объект оценки расположен на окраине города. Ему присвоен коэффициент – 0,74.

Объекты-аналоги №№ 1 и 2 расположены в зоне высотной многоквартирной жилой застройки. Им присвоены коэффициенты – 0,81.

Объект-аналог № 3 расположен в промзоне города. Ему присвоен коэффициент – 0,79.

Расчет величины корректировки для каждого объекта-аналога был произведен по формуле: (коэффициент оцениваемого объекта – коэффициент объекта-аналога)/ коэффициент объекта-аналога. Результаты расчета представлены в таблице ранее.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

Размер корректировки определялся на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год).

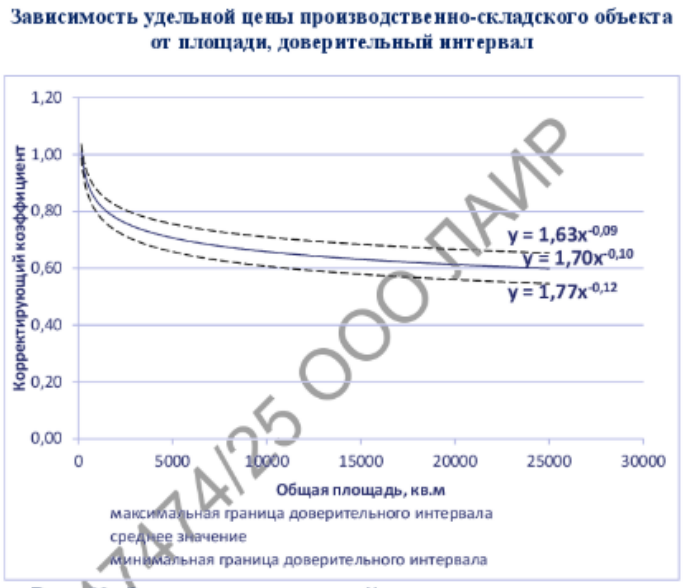


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Н-47734/25 ООО ПАИР

Рис. № 8. Зависимость удельной цены от площади объекта складского назначения..

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

$$y = 1{,}70x^{-0{,}10}.$$

Расчет величины корректировочного коэффициента для каждого ОА 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.

Итоговое значение удельной стоимости оцениваемого объекта принято, как среднее значение удельных показателей объектов сравнения, полученных в результате проведенных корректировок.

Результаты проведенных корректировок по 1-й и 2-й группам элементов сравнения и определение рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице в конце раздела.

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, без учета НДС, по состоянию на дату оценки составляет:

315 369 (Триста пятнадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей 67 копеек.

Таблица 11. Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировки по первой группе (последовательные корректировки)				
Условия сделки (скидка на торг, %)	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб./кв. м		18 375	18 750	15 480
Корректировки по второй группе (независимые корректировки)				
Местоположение (адрес)	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, ул. Романа Кузоваткина, ГСК "Балык"	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 4-й Молодёжный, 15	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, Северо-Восточная промышленная зона, ГСК "Нефтяник"
Местонахождение в пределах города	окраины города	высотная (многоквартирная) жилая застройка	высотная (многоквартирная) жилая застройка	промзоны
Коэффициент	0,74	0,81	0,81	0,79
Корректирующий коэффициент		0,914	0,914	0,937
Общая площадь, кв.м	23,8	24	24	25
Коэффициент	1,238	1,237	1,237	1,232
Корректирующий коэффициент		1,001	1,001	1,005
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе	-	0,914	0,914	0,941
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	16 794,75	17 137,50	14 566,68
Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (с учетом НДС (22%))				16 166,00
Стоимость Объекта оценки, с учетом НДС (22%), руб., с учетом округления				384 751,00
Стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб.				315 369,67

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. 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.

Производственные гаражи, расположенные на территориях предприятий, не являются классической доходной недвижимостью: они могут приносить собственнику доход от сдачи в аренду, но, как правило, приобретаются либо строятся для собственного пользования, размещения своего автопарка, либо может предлагаться в аренду, как вспомогательное помещение при аренде основного производственного здания. Поэтому участники рынка при определении цен руководствуются в первую очередь не величиной текущей стоимости чистых доходов, которые можно получить от сдачи в аренду, а степенью личной потребности, а также сложившимся соотношением спроса и предложения на рынке, уже сформировавшим определенный уровень цен сделок и предложений аналогичных гаражей. Невозможно корректно учесть все факторы, влияющие на величину получаемого от эксплуатации гаража арендного дохода.

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 —

315 369 (Триста пятнадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей 67 копеек,

с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

384 751 (Триста восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят один) рубль.

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 Заявке 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 Объекта 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 здания РНФИ (П12720007914) площадью 23,8 кв. м (кад. №86:15:0101004:602), расположенного по адресу:Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470, по состоянию на 25.05.2026 г. составляет:

  без учета налога на добавленную стоимость —

  315 369 (Триста пятнадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей 67 копеек,

с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

384 751 (Триста восемьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят один) рубль.

.

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)» (в редакции в соответствии с Приложением № 7 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»).
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.
5. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
6. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

16.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» (под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год).
2. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт https://statrielt.ru/.
3. 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: 010324110000071893
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 589187 03
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 0004358 2
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.

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 1097232015574,
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: 0088F2E1E4EB984C69C272ABFDDC423E19
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

99
Н-47773/26

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 (заполняются 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 с/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/

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998120	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:602
Номер кадастрового квартала:	86:15:0101004
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2024

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470
Площадь:	23.8
Назначение:	Гараж
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	198375.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:15:0101004:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979900055521910400001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998120	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:602

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Лихачёв Виктор Николаевич, № 1265, в Ассоциация СРО "МСКИ", СНИЛС 12134393418, договор на выполнение кадастровых работ от 09.04.2024 № 0167100002324000010, дата завершения кадастровых работ: 29.08.2024
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998120	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:602

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 86:15:0101004:602-86/137/2024-1 03.09.2024 09:05:03
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	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

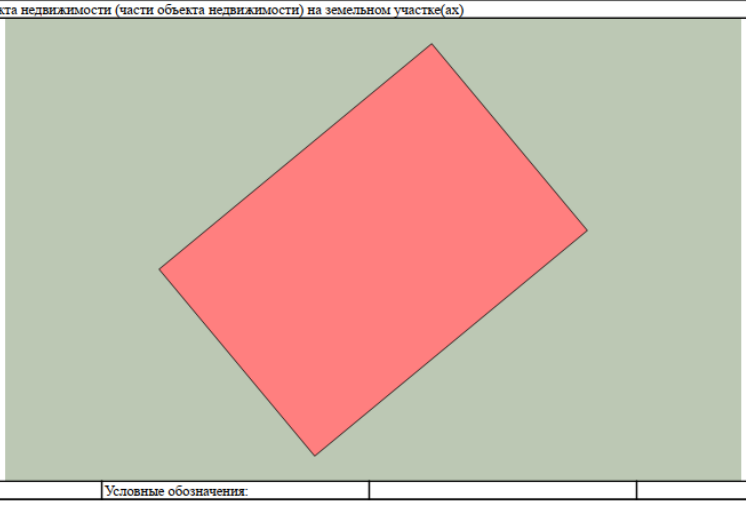
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998120	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:602

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

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

Раздел 5.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998120	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:602

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-86, зона 3

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	928087.2	3539238.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	928083.97	3539241.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	928080.07	3539236.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	928083.3	3539233.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	928087.2	3539238.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные 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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

22.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69998120	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:602

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 86.3

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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 12.01.2026, поступившего на рассмотрение 12.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18
Номер кадастрового квартала:	86:15:0101004
Дата присвоения кадастрового номера:	04.06.2003

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, промзона. Западная, ул. Мамонтовская.
Площадь:	37408 +/- 68
Кадастровая стоимость, руб.:	90494815.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:15:0000000:135, 86:15:0000000:150, 86:15:0000000:151, 86:15:0000000:152, 86:15:0000000:154, 86:15:0000000:156, 86:15:0000000:165, 86:15:0000000:183, 86:15:0000000:188, 86:15:0000000:232, 86:15:0000000:235, 86:15:0000000:256, 86:15:0000000:257, 86:15:0000000:270, 86:15:0000000:287, 86:15:0000000:289, 86:15:0101004:100, 86:15:0101004:101, 86:15:0101004:102, 86:15:0101004:103, 86:15:0101004:106, 86:15:0101004:107, 86:15:0101004:108, 86:15:0101004:109, 86:15:0101004:115, 86:15:0101004:116, 86:15:0101004:117, 86:15:0101004:118, 86:15:0101004:119, 86:15:0101004:120, 86:15:0101004:121, 86:15:0101004:123, 86:15:0101004:126, 86:15:0101004:128, 86:15:0101004:130, 86:15:0101004:131, 86:15:0101004:132, 86:15:0101004:133, 86:15:0101004:134, 86:15:0101004:136, 86:15:0101004:137, 86:15:0101004:138, 86:15:0101004:140, 86:15:0101004:141, 86:15:0101004:143, 86:15:0101004:144, 86:15:0101004:145, 86:15:0101004:90, 86:15:0101004:93, 86:15:0101004:94, 86:15:0101004:95, 86:15:0101004:99, 86:15:0101010:136, 86:15:0101010:162, 86:15:0101010:164, 86:15:0101010:172, 86:15:0101010:176, 86:15:0101010:179, 86:15:0101010:193, 86:15:0101010:98, 86:15:0101010:99, 86:15:0101011:148, 86:15:0101015:114, 86:15:0000000:233, 86:15:0000000:234, 86:15:0000000:236, 86:15:0000000:237, 86:15:0101004:125, 86:15:0101004:602
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A59950TBC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	86:15:0101004:581, 86:15:0101004:595, 86:15:0101004:596, 86:15:0101004:607, 86:15:0101004:608, 86:15:0101004:609, 86:15:0101004:610, 86:15:0101004:612, 86:15:0101004:615, 86:15:0101004:617, 86:15:0101004:618, 86:15:0101004:620, 86:15:0101004:621, 86:15:0101004:622, 86:15:0101004:623, 86:15:0101004:626, 86:15:0101004:627, 86:15:0101004:629, 86:15:0101004:630, 86:15:0101004:631, 86:15:0101004:632, 86:15:0101004:633, 86:15:0101004:634, 86:15:0101004:635, 86:15:0101004:636, 86:15:0101004:645, 86:15:0101004:646, 86:15:0101004:647, 86:15:0101004:648, 86:15:0101004:649, 86:15:0101004:650, 86:15:0101004:651, 86:15:0101004:652, 86:15:0101004:653, 86:15:0101004:655, 86:15:0101004:656, 86:15:0101004:657, 86:15:0101004:663, 86:15:0101004:664, 86:15:0101004:665, 86:15:0101004:666, 86:15:0101004:667, 86:15:0101004:668, 86:15:0101004:669, 86:15:0101004:670, 86:15:0101004:673, 86:15:0101004:674, 86:15:0101004:681, 86:15:0101004:682, 86:15:0101004:683, 86:15:0101004:692, 86:15:0101004:693, 86:15:0101004:703, 86:15:0101004:704, 86:15:0101004:705, 86:15:0101004:706, 86:15:0101004:707, 86:15:0101004:709, 86:15:0101004:711, 86:15:0101004:715, 86:15:0101004:716, 86:15:0101004:717, 86:15:0101004:718, 86:15:0101004:721, 86:15:0101004:722
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение гаражей

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18
Сведения о кадастровом инженере:	Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.12.2024 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 27.12.2024 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 09.01.2020 № 01Р/20, дата завершения кадастровых работ: 27.12.2024 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.12.2024 Юмагузин Роберт Маратович, № 732, в СРО КИ Союз "Некоммерческое объединение кадастровых инженеров", СНИЛС 052-830-912 47, договор на выполнение кадастровых работ от 03.02.2025 № 7, дата завершения кадастровых работ: 06.02.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 21.01.2020 № 01Р/20, дата завершения кадастровых работ: 20.01.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 21.01.2020 № 01Р/20, дата завершения кадастровых работ: 13.02.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.02.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.01.2024 № 09Р/24, дата завершения кадастровых работ: 11.03.2025 Остапенко Олесяевна Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 01.04.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 01.04.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 10.12.2024 № 04П/24, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2025 Остапенко Олеся

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18

Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 07.10.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 21.01.2020 № 01Р/20, дата завершения кадастровых работ: 02.12.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 21.01.2020 № 01Р/20, дата завершения кадастровых работ: 20.05.2025 Остапенко Олеся Николаевна, № 1266, в СРО Ассоциация "ОКИС", СНИЛС 064-489-061 88, договор на выполнение кадастровых работ от 21.01.2020 № 01Р/20, дата завершения кадастровых работ: 01.10.2025
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 86:15:0101004:581, 86:15:0101004:609, 86:15:0101004:612, 86:15:0101004:615, 86:15:0101004:617, 86:15:0101004:626, 86:15:0101004:635, 86:15:0101004:692. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.01.2025; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для объекта: АЗС-2м ООО «ЮганскНефтеПродукт» (АЗС-2м ООО «ЮНП») по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях от 27.11.2024 № 353 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 86:15:0101004:595, 86:15:0101004:596, 86:15:0101004:612, 86:15:0101004:618, 86:15:0101004:626, 86:15:0101004:627, 86:15:0101004:629, 86:15:0101004:631, 86:15:0101004:633, 86:15:0101004:636, 86:15:0101004:648,

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18
	86:15:0101004:651, 86:15:0101004:652, 86:15:0101004:653, 86:15:0101004:655, 86:15:0101004:656, 86:15:0101004:664, 86:15:0101004:666, 86:15:0101004:667, 86:15:0101004:669, 86:15:0101004:670, 86:15:0101004:674, 86:15:0101004:681, 86:15:0101004:682, 86:15:0101004:683, 86:15:0101004:692, 86:15:0101004:693, 86:15:0101004:704, 86:15:0101004:705, 86:15:0101004:709, 86:15:0101004:711, 86:15:0101004:715, 86:15:0101004:716, 86:15:0101004:717, 86:15:0101004:718, 86:15:0101004:721, 86:15:0101004:722.
Получатель выписки:	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Потребительский гаражный кооператив "Ралли", ИНН: 8612004944, ОГРН: 1028601541473
	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	Постоянное (бессрочное) пользование 86:15:0101004:18-86/136/2023-1 08.11.2023 10:51:12
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	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

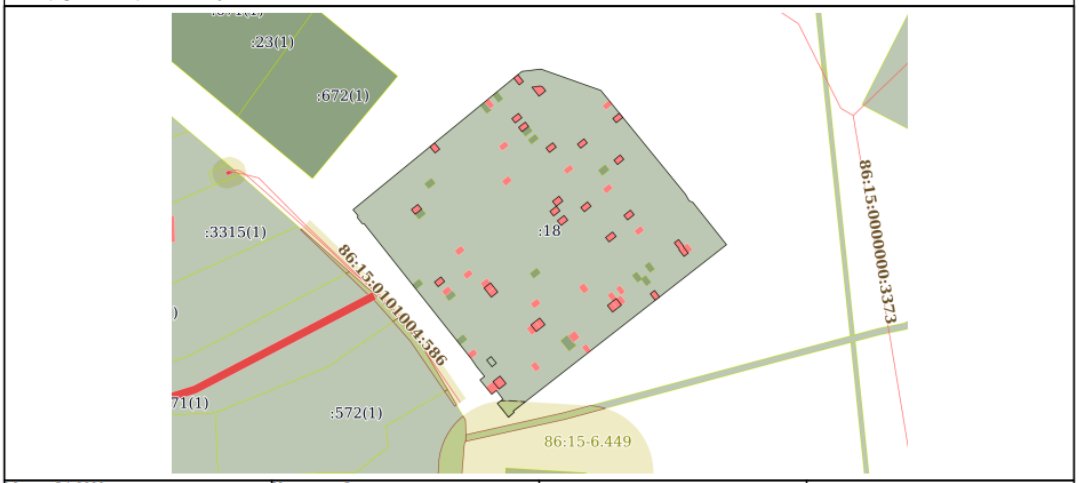
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 32

12.01.2026г. № КУВИ-001/2026-625991	
Кадастровый номер:	86:15:0101004:18

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A59950TBCTE6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

УТВЕРЖДЕНА
приказом Министерства финансов Российской Федерации
от 09.09.2024 №124н

Форма по ОКУД 0513040
Дата
по ОКТО
ИНН

ВЫПИСКА № 271846/1
ИЗ РЕЕСТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

на "18" марта 2026г.

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

Заявитель МТУ в Тюменской области, Ханты-Мансийском АО - Югре, Ямало-Ненецком АО
(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: Здание, Гараж

Реестровый номер федерального имущества: **П12720007914**

Дата присвоения: **04.09.2024**

Наименование сведений	Значения сведений
1	2
ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Кадастровый номер	86:15:0101004:602
Дата присвоения кадастрового номера	03.09.2024
Наименование объекта	Гараж
Вид объекта	Здание
Назначение объекта	Объекты гаражного назначения
Код по ОКТМО	нет
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470
Год ввода в эксплуатацию	2003
Инвентарный номер	нет
Общая площадь объекта, кв.м.	23.8

1	2
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
СТОИМОСТЬ И УЛУЧШЕНИЯ	
Первоначальная стоимость, руб	1
Первоначальная стоимость, дата	22.12.2025
Балансовая (восстановительная) стоимость, руб.	198 375,62
Балансовая (восстановительная) стоимость, дата	22.12.2025
Кадастровая стоимость, руб.	198 375,62
Кадастровая стоимость, дата	22.12.2025
Остаточная стоимость, руб.	198 375,62
Остаточная стоимость, дата	22.12.2025
Срок полезного использования	нет
Год начала строительства	нет
Дата фактического прекращения строительства	нет
Срок строительства, лет	нет
Степень завершенности строительства	нет
Предложения по дальнейшему использованию	нет
Дата предложения по дальнейшему использованию	нет
Средств, выделенных из федерального бюджета, руб.	нет

1	2
Иные характеристики объекта	нет
Значение иной характеристики объекта	нет
Этажность	1
Подземная этажность	0
Многоквартирный дом	нет
Признание объекта аварийным	нет
Документ-основание признания объекта аварийным	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
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	86:15:0101004:18
Категория земель земельного участка, на котором расположен объект	Земли населенных пунктов
Площадь, кв.м. земельного участка, на котором расположен объект	37674
РНФИ земельного участка, на котором расположен объект	нет
Статус раздела земельного участка, на котором расположен объект	нет
Дата исключения из реестра земельного участка, на котором расположен объект	нет
ПРАВА	
Номер регистрации права собственности РФ	86:15:0101004:602-86/137/2024-1
Дата регистрации права собственности РФ	03.09.2024
Документ-основание возникновения права собственности РФ	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
Освоенных средств федерального бюджета, руб.	нет
Дата средств федерального бюджета	нет
Наименование объекта (части)	нет
Вид работ	нет
Наименование контрагента	нет
ИНН контрагента	нет
Документ - основание произведенных изменений	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 оборота	нет
Документы - основания ограничения оборота	нет
ДОКУМЕНТЫ	
Документ - основание возникновения права РФ	Акт приема-передачи №б/н от 17.07.2024

Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
N п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Декларация	29.08.2024	№бн	Декларация об объекте недвижимого имущества	Образ: декларация.pdf.
2	Иной	15.11.2022	№бн	Выписка из приговора дела №1-113/2022	Образ: выписка из приговора петренко.PDF.
3	Иной	26.08.2024	№28/01-Исх-1166	Ответ государственного архива ХМАО-ЮГРЫ	Образ: Ответ Архив по Гаражу 470 Мамонтовская.PDF.
4	Документ	03.07.2024	№72-06-1002-СЗ	Служебная записка Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным	Образ: СЗ в 04 отдел по включению имущества в состав казны РФ гараж (копия)_(файл отображения).pdf.
5	Документ	15.11.2023	№86014/23/457428	Уведомление о наличии и месте нахождения имущества, обращенного в собственность государства	Образ: Уведомление гараж.pdf.
6	-	17.05.2024	№КУВИ-001/2024-134754090	Кадастровый план территории в электронной форме	-

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

ЗДАНИЯ

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Дата подготовки технического плана: "29" августа 2024

(число, месяц, год)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра автономный округ, Пыть-Ях г.о., Пыть-Ях г, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470

2. Сведения о заказчике кадастровых работ

В отношении физического лица:

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица -

страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) -

наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность -

адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания -

В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:

полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, Ямало-Ненецком автономном округе

основной государственный регистрационный номер 1097232017574

идентификационный номер налогоплательщика 7202198042

В отношении иностранного юридического лица:

полное наименование -

страна регистрации (инкорпорации) -

3. Сведения о кадастровом инженере

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) Лихачёв Виктор Николаевич

Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -

Страховой номер индивидуального лицевого счета 12134393418

Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр 1265, "29" июня 2016

Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Ассоциация СРО "МСКИ"

Контактный телефон 89641917139

Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ботаническая, д. 19, офис 6, kilihachevvn@gmail.com

Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица , 620137, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Малышева,д. 105, оф. 501

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы

Контракт N 0167100002324000010 от "9" апреля 2024 г.

Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат МСК-86, зона 3						Зона N 3				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота, м	
				X	Y				H1	H2
-	наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	928087.20	3539238.45	-	Mt = vm02+m12 =v0,072+0,072= 0.1	0.10	-	-
-	наземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	928083.97	3539241.15	-	Mt = vm02+m12 =v0,072+0,072= 0.1	0.10	-	-
-	наземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	928080.07	3539236.42	-	Mt = vm02+m12 =v0,072+0,072= 0.1	0.10	-	-
-	наземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	928083.30	3539233.72	-	Mt = vm02+m12 =v0,072+0,072= 0.1	0.10	-	-
-	наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	928087.20	3539238.45	-	Mt = vm02+m12 =v0,072+0,072= 0.1	0.10	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости	
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м	-
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	
Система координат -	Зона N -

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
N п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования 07 Июнь 2022 г.		
						Сведения о состоянии		
				X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Государственная геодезическая сеть Долгое, 3	Долгое, сигнал	МСК-86, зона 3	957257.68	3531310.65	сохранился	сохранился	сохранился
2	Государственная геодезическая сеть Текур, 2	Текур, сигнал	МСК-86, зона 3	957671.46	3537877.7	сохранился	сохранился	сохранился
3	Государственная геодезическая сеть Захаркина, 1	Захаркина, тип знака отсутствует	МСК-86, зона 3	955363.53	3521234.84	сохранился	сохранился	сохранился

2. Сведения об использованных средствах измерений:			
N п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая; GALAXY G1 Plus; Рег №74464-19	SG11C9147101968EDA	345036113, 06.06.2025, С-ГКФ/07-06-2024/345036113

Характеристики объекта недвижимости		
N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:15:0101004
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	86:15:0101004:18
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра автономный округ, Пыть-Ях г.о., Пыть-Ях г
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Гараж
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
13	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	Железобетонные
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	2003
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадрати-ческая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер) -

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)

N п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

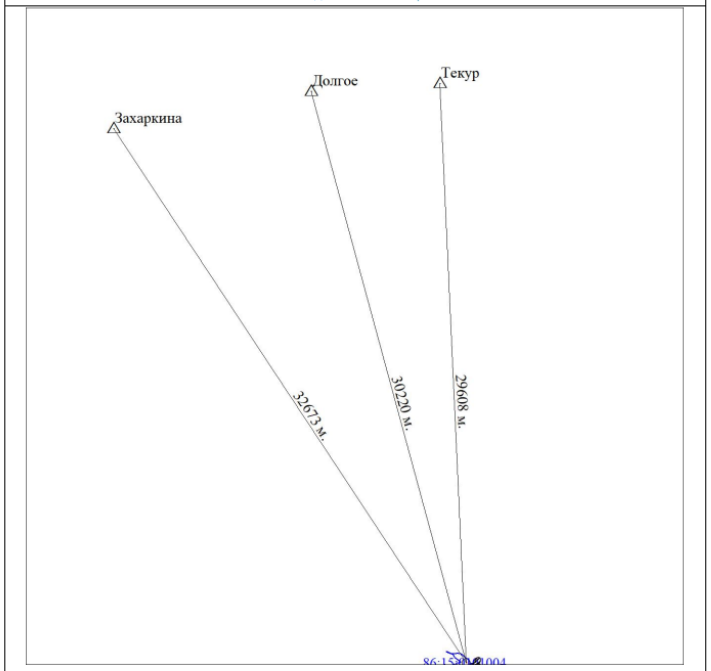
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	

Характеристики объекта недвижимости				
N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	23.8 ± 0		
19	Основная характеристика сооружения и ее значение	Тип	Значение	Единицы измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	N п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	N п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации			
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-		
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-		
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия	-		

Схема геодезических построений



Условные обозначения

	Часть контура образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента объекта недвижимости
△	Пункт государственной геодезической сети
Текур	Название пункта государственной геодезической сети
○	Пункт съемочного обоснования
	Направление от пункта ГГС/ОМС до пункта съемочного обоснования
30220 м.	Значение расстояния по направлению от пункта ГГС/ОМС до пункта съемочного обоснования
	Направление от пункта ГГС/ОМС/ТСО до характерной поворотной точки
9 м.	Значение расстояния по направлению от пункта ГГС/ОМС/ТСО до характерной поворотной точки

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра автономный округ, Пыть-Ях г.о., Пыть-Ях г, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470 на основании декларации.

В соответствии с уведомлением №86014/23/457428 от 15.11.2023 о наличии и месте нахождения конфискованного имущества обращенного в доход государства, выданного согласно постановления о передаче обращенного в собственность государства имущества на распоряжение, недвижимое имущество в составе:

– Потребительский гаражный кооператив «Ралли», ИНН: 8612004944, ОГРН: 1028601541473, расположенный по адресу: г. Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, 5, кадастровый номер земельного участка 86:15:0101004:18 в рамках исполнительного производства 99258/22/86014 от 07.12.2022 г., должник Петренко Артем Сергеевич, обращено в собственность Российской Федерации.

Площадь гаража составляет 23,8 кв.м

Площадь помещения определенна в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393

В случае если здание, сооружение, помещение, мащино-место имеет простейшую геометрическую фигуру в форме квадрата, прямоугольника, параллелограмма, среднюю квадратическую погрешность определения площади здания, сооружения, помещения, машино-места (m_p) рекомендуется вычислять по формуле:

m_p=m_s √(a^2+b^2)

где:

a и b - длина и ширина прямоугольника, у квадрата - длина сторон, у параллелограмма - длина основания и высота соответственно;

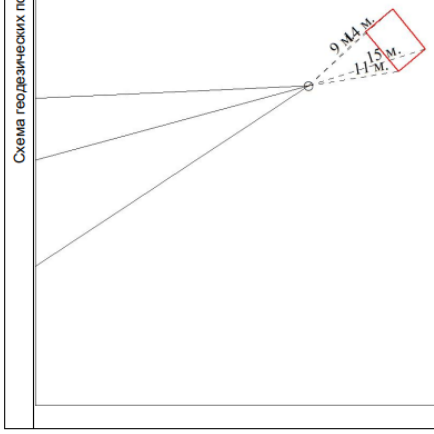
m_s- средняя квадратическая погрешность определения линейных измерений.

Средняя квадратическая погрешность одного измерения определена по формуле Бесселя и составляет 0,01 м

Технический план подготовлен кадастровым инженером Лихачевым Виктором Николаевичем, являющимся членом Ассоциации СРО "Межрегиональный союз кадастровых инженеров". Свидетельство № 1265 о членстве в Ассоциация СРО «МСКИ» (сайт Ассоциации СРО «МСКИ»: www.sromski.ru, регистрационный номер в ГР СРО КИ № 007 от 29.06.2016).

Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 823 Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) 121-343-934-18. Номер квалификационного аттестата кадастрового

Схема геодезических построений



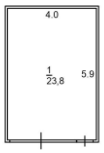
Условные обозначения

Условные обозначения представлены на листе 10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План этажа (части этажа)

1 этаж



1:100

2.29 - линейный размер (м)

1 / 2.8 - номер помещения/площадь помещения (м2)

h=2.88 - высота помещения

Условные обозначения:

- стены, перегородки
- лестница
- стена с окном и дверью

Комиссией произведен осмотр здания, общей площадью 23,8 кв.м., с кадастровым номером 86:15:0101004:602, по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул.Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж № 470 (далее –Объект).

Право собственности Российской Федерации на Объект зарегистрировано, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 08.11.2024г. № КУВИ-001/2024-273244045, государственная регистрация права собственности 86:15:0101004:602-86/137/2024-1 03.09.2024.

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 П12720007914.

По результатам визуального осмотра установлено:

Общее техническое состояние Объекта удовлетворительное. Инженерная сеть отопление - отсутствует, водопровод - отсутствует, канализация - отсутствует, электроосвещение в наличии. Одноэтажное здание, год постройки 2003. Назначение: гараж. Материал наружных стен – Железобетонные, оконные проемы - отсутствуют, дверной проем – железный, ворота – железные, требуется замена замка.

Здание пригодно для дальнейшей эксплуатации по назначению.

Для обеспечения прохода, проезда, обслуживания помещения не требуется установление публичного сервитута.

Приложение: материалы фотофиксации в 1 экз.

Акт составлен в 1-м экземпляре.

Председатель комиссии:

С.Н. Лейбенков

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 18D12BE815EBCCC43E70E1AF6B1F1692
Кому выдан: Лейбенков Сергей Николаевич
Действителен: с 21.09.2023 до 14.12.2024

Члены комиссии:

Н.А. Спиридонова

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 35A8C03B1E80DA1D5C36C977AA87EE9F
Кому выдан: Спиридонова Наталья Анатольевна
Действителен: с 10.10.2024 до 03.01.2026

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель 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 -

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 18D12BE815EBCCC43E70E1AF6B1F1692
Кому выдан: Лейбенков Сергей Николаевич
Действителен: с 21.09.2023 до 14.12.2024

26.11.2024 72-1122 С.Н. Лейбенков

АКТ
осмотра федерального имущества с кадастровым номером 86:15:0101004:602

г. Ханты-Мансийск «__»_____2024 г.

С целью включения в перечень федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в прогнозный план (программу) приватизации федерального имущества на плановый период, в соответствии с поручением Росимущества от 21.10.2024 г. № ОМ-03/51636, 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), утвержденным приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 23 июня 2023 года № 131, приказом МТУ Росимущества «О проведении осмотра федерального недвижимого имущества» от 11.11.2024 года № 72-199, комиссией в составе:

Председатель комиссии:

С.Н. Лейбенков - Руководитель МТУ Росимущества в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе-Югре, Ямало-Ненецком автономном округе;

Члены комиссии:

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

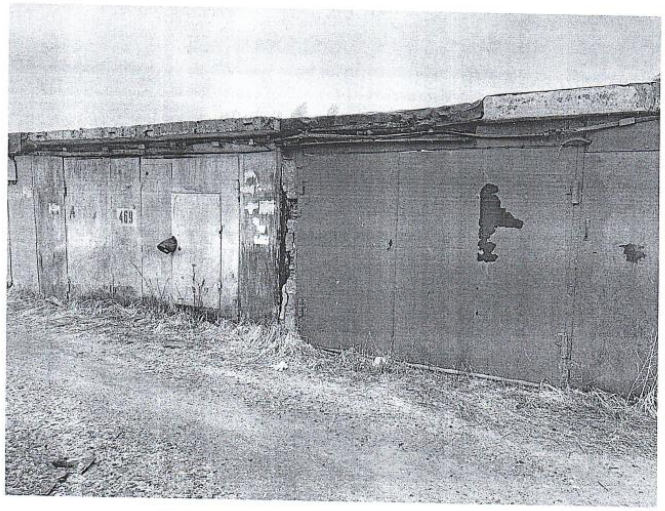
Т.Ю. Коурова - специалист – эксперт отдела управления федеральным имуществом и взаимодействия с органами государственной власти и местного самоуправления в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре;

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

Н-47773/26

Приложение 1

Здание, общей площадью 23,8 кв.м., с кадастровым номером 86:15:0101004:602, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470



Т.Ю. Коурова

В.А. Маслакова

Заключение о наличии либо отсутствии в объекте недвижимого имущества или на земельном участке движимого имущества по состоянию на 19.02.2026

Руководствуясь письмом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 28.05.2020 № ИП-04/16588, с целью включения в перечень федерального имущества, приватизация которого осуществляется без включения в План приватизации, Межрегиональное территориальное управление Росимущества в Тюменской области, Ханты - Мансийском автономном округе - Югре, Ямало - Ненецком автономном округе информирует:

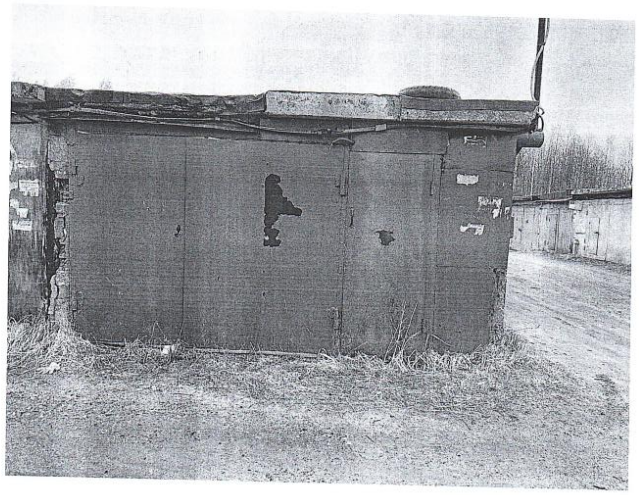
В нежилом здании – гараж с кадастровым номером 86:15:0101004:18, РНФИ П12720007914, адрес: Российская Федерация, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, промзона. Западная, ул. Мамонтовская.

Движимое имущество третьих лиц в помещении отсутствует.

Руководитель С. Н. Лейбенков

Начальник отдела ОУФИВОГВМС в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре О. В. Герасимова

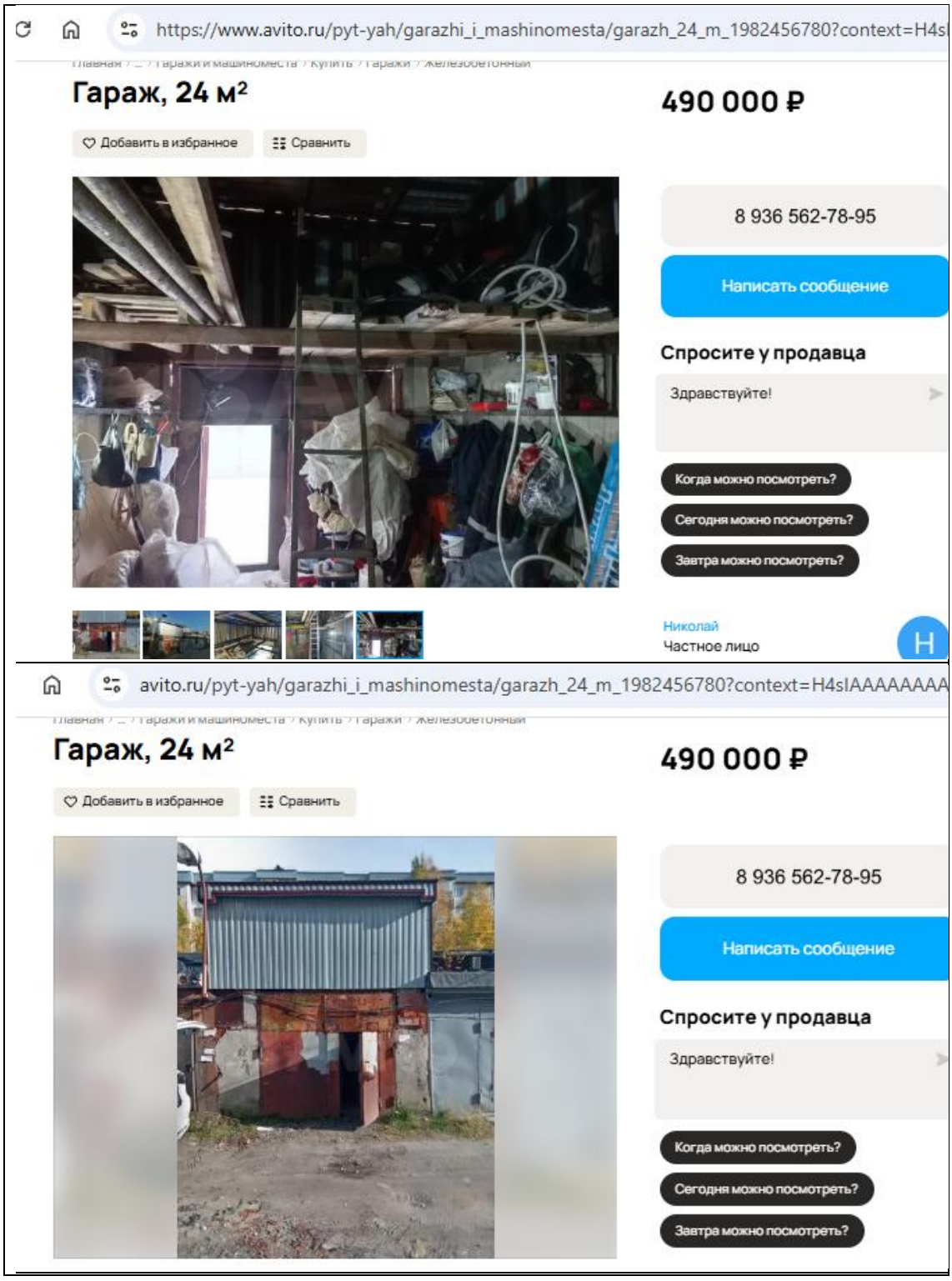
Специалист-эксперт, ОУФИВОГВМС в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре С. Р.Венидиктова

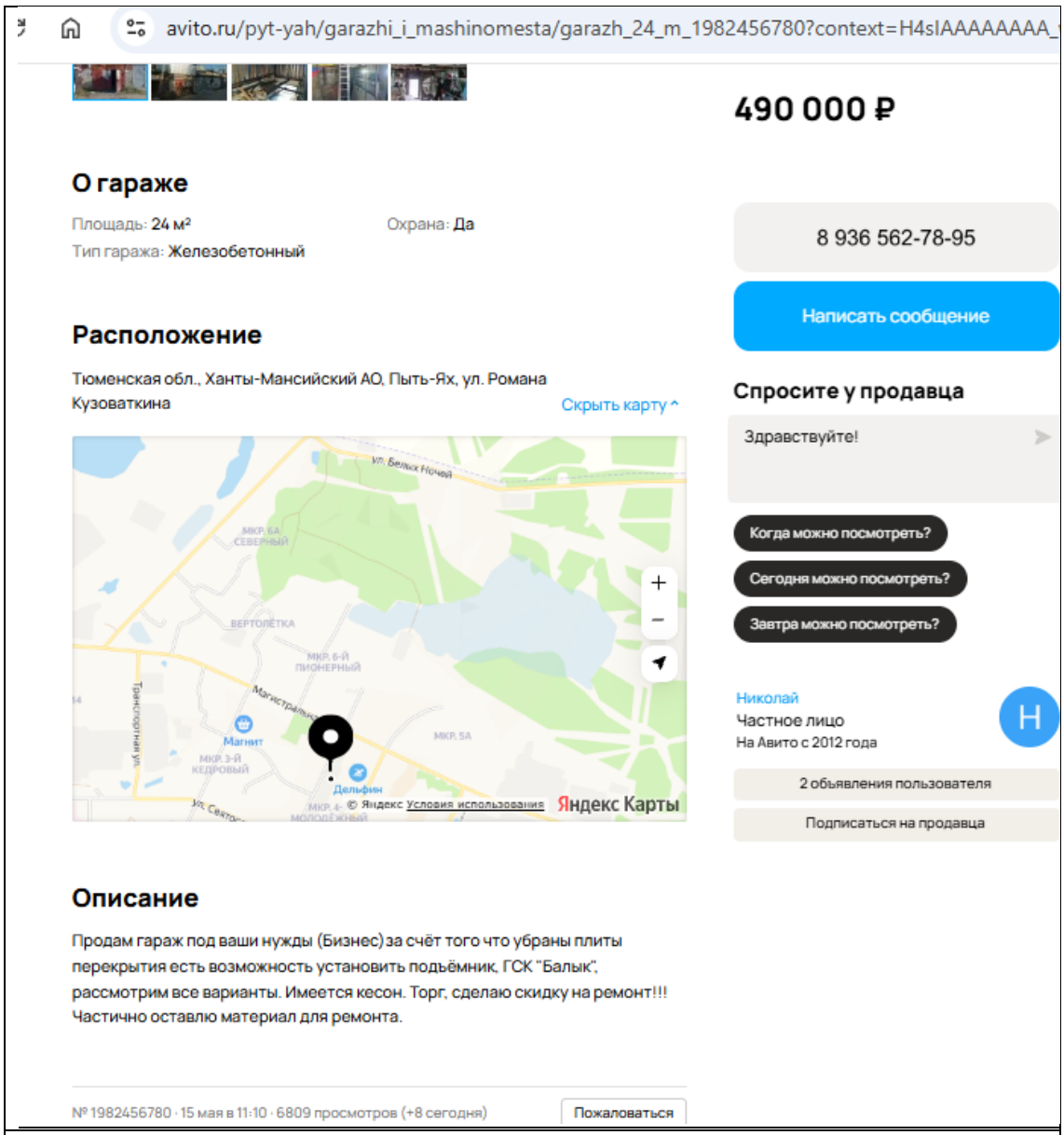


https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Сведения об объекте
Здание
Дата обновления информации: 17.09.2024
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости
Здание
Статус объекта
Актуально
Кадастровый номер
86:15:0101004:602
Дата присвоения кадастрового номера
03.09.2024
Форма собственности
Государственная федеральная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение)
Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Пыть-Ях г.о., г Пыть-Ях, ул. Мамонтовская, д. 5, ГСК "Ралли", гараж №470
Площадь, кв.м
23.8
Количество этажей
1
Материал наружных стен
Железобетонные
Год завершения строительства
2003
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб)
198375.62
Дата определения
03.09.2024
Дата внесения
17.09.2024
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность
№ 86:15:0101004:602-86/137/2024-1
от 03.09.2024

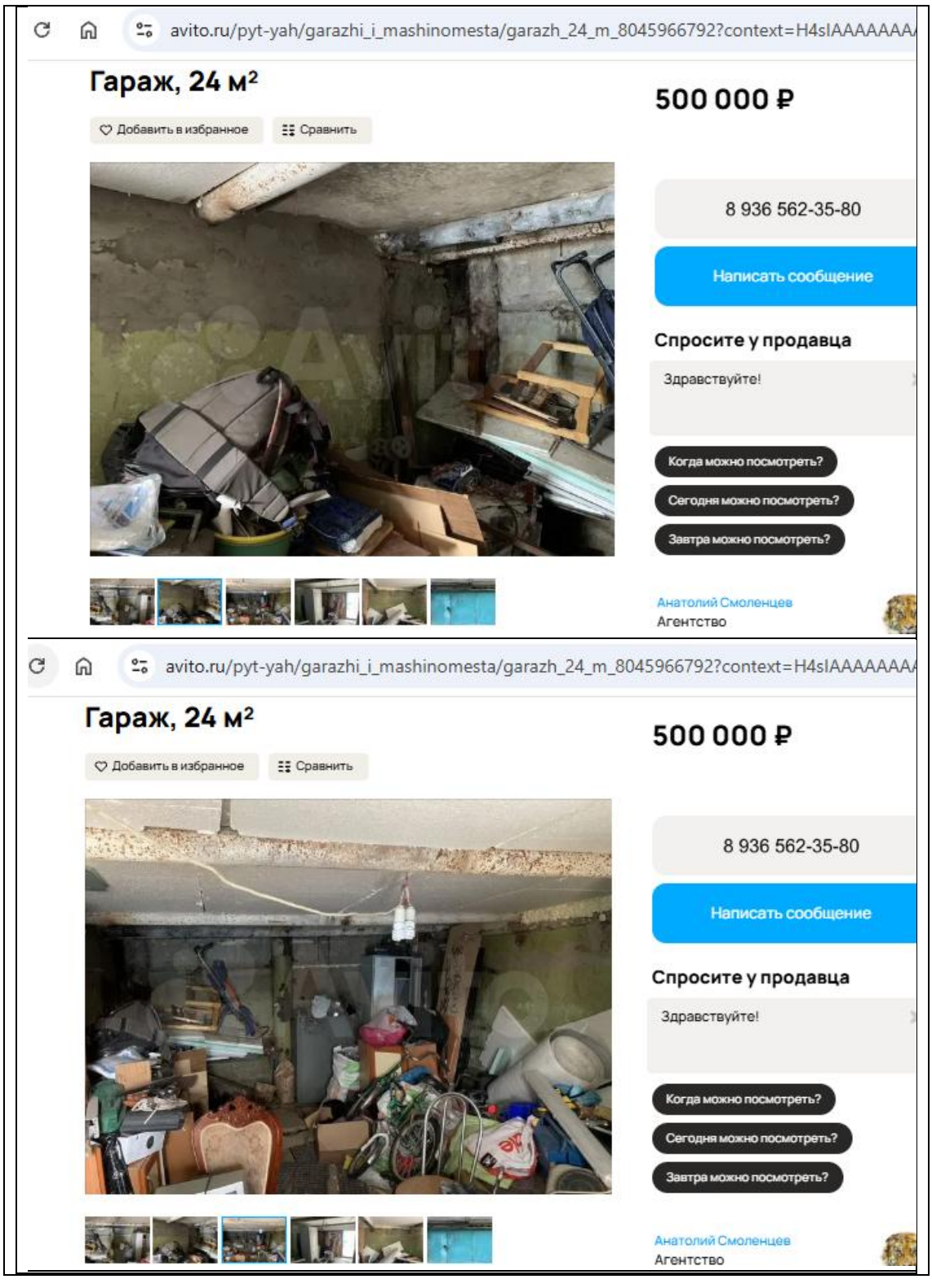
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

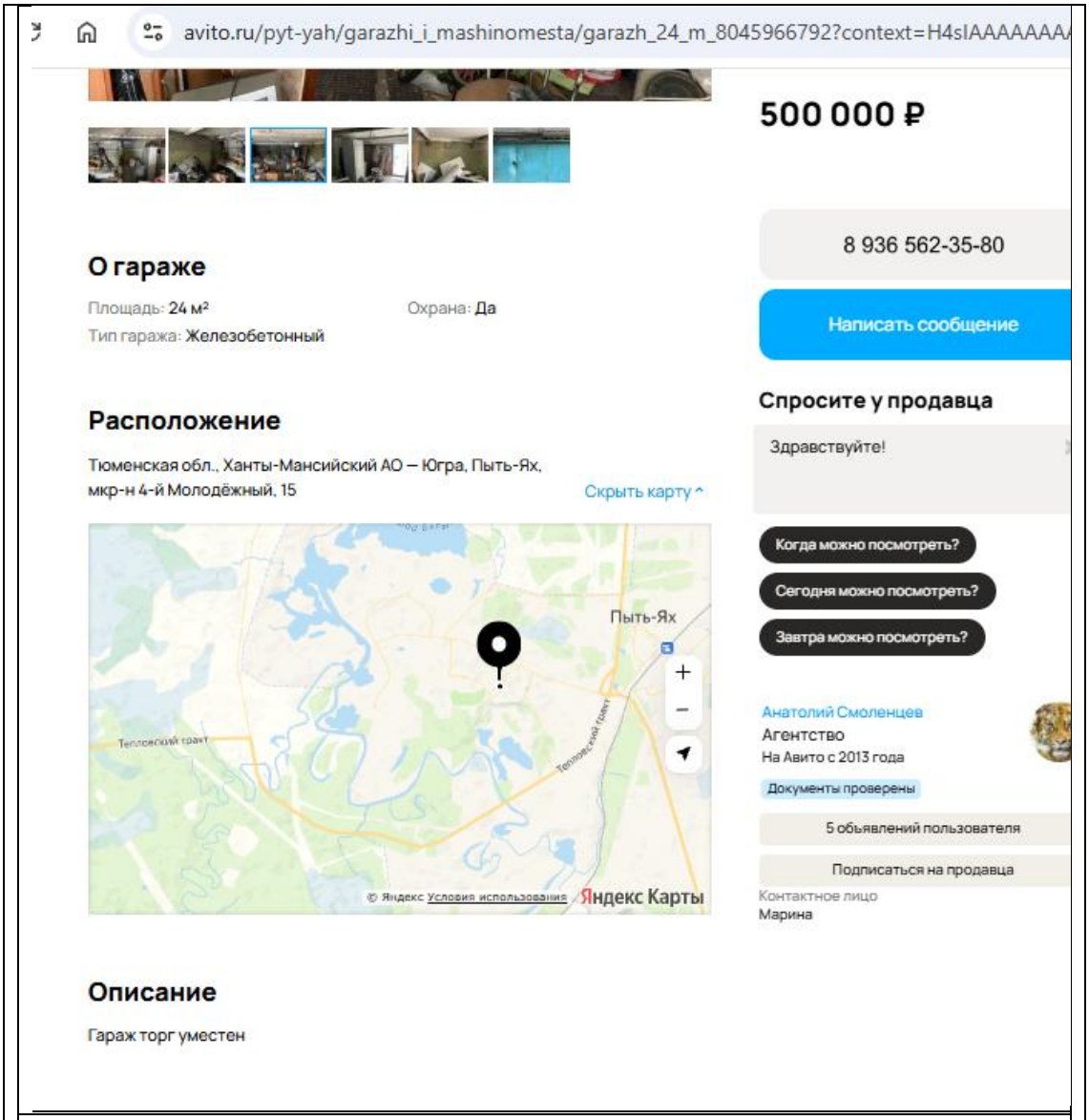
Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, была уточнена в телефонных интервью с продавцами и отражена в таблице 14 п. 12.2 раздела 12 Отчета.



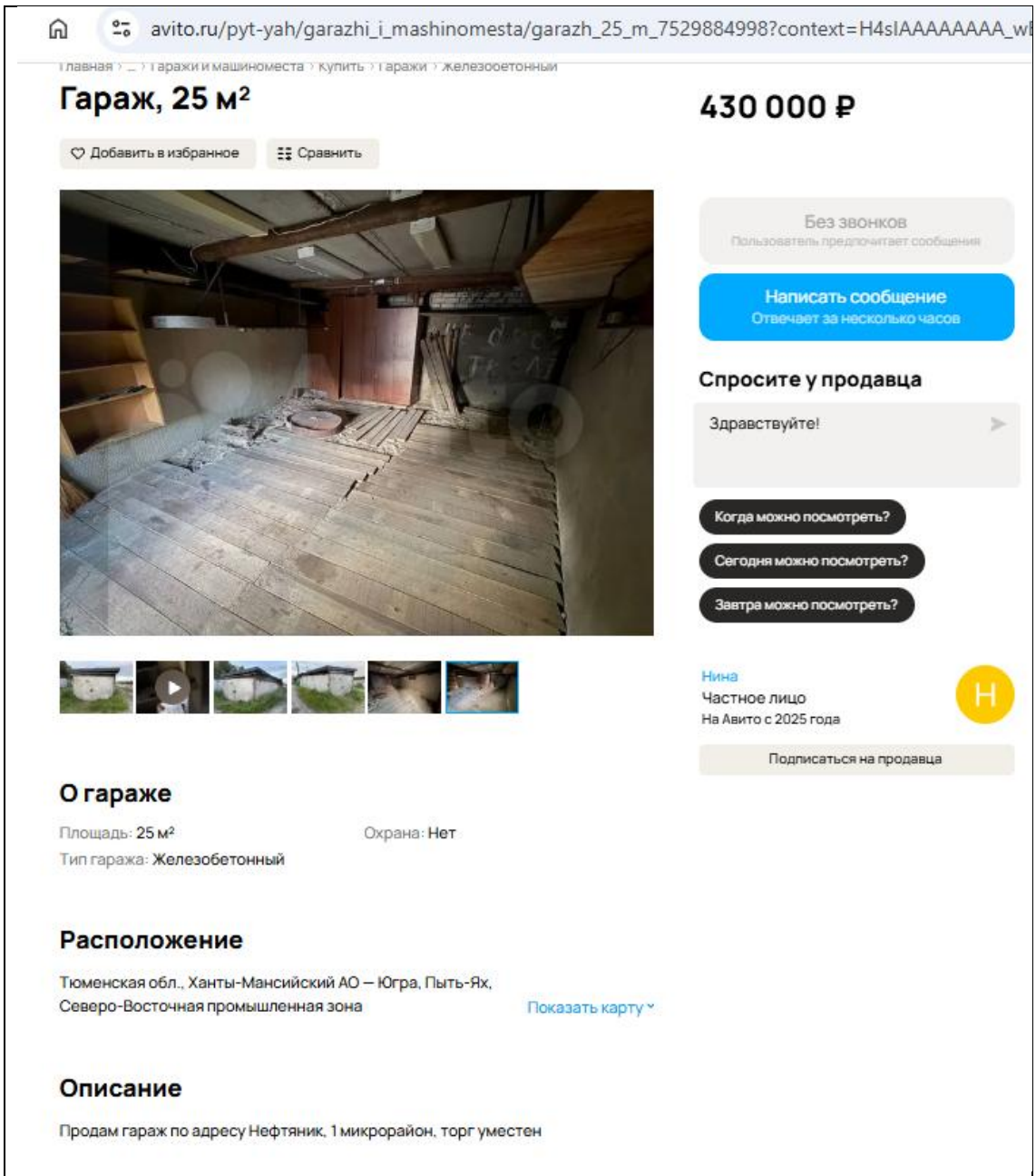


https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_1982456780
Примечание: По результатам анализа текста объявления, карты и спутникового снимка объекта и его окружения (maps.yandex.ru, pkk.rosreestr.ru), а также информации, уточненной у продавца, к продаже предлагается железобетонный гараж, площадью 24 кв. м. Инженерные коммуникации: электроснабжение. Состояние внутренней отделки– удовлетворительное. Физическое состояние здания – удовлетворительное. Территория расположения объекта охраняемая и не огорожена.


avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8045966792?context=H4sIAAAAAAA
Гараж, 24 м²
500 000 ₽
Добавить в избранное
Сравнить
8 936 562-35-80
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Анатолий Смоленцев
Агентство
avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8045966792?context=H4sIAAAAAAA
Гараж, 24 м²
500 000 ₽
Добавить в избранное
Сравнить
8 936 562-35-80
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Анатолий Смоленцев
Агентство



https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8045966792
Примечание: По результатам анализа текста объявления, карты и спутникового снимка объекта и его окружения (maps.yandex.ru, pkk.rosreestr.ru), а также информации, уточненной у продавца, к продаже предлагается железобетонный гараж, площадью 24 кв. м. Инженерные коммуникации: электроснабжение. Состояние внутренней отделки– удовлетворительное. Физическое состояние здания – удовлетворительное. Территория расположения объекта охраняемая и не огорожена.

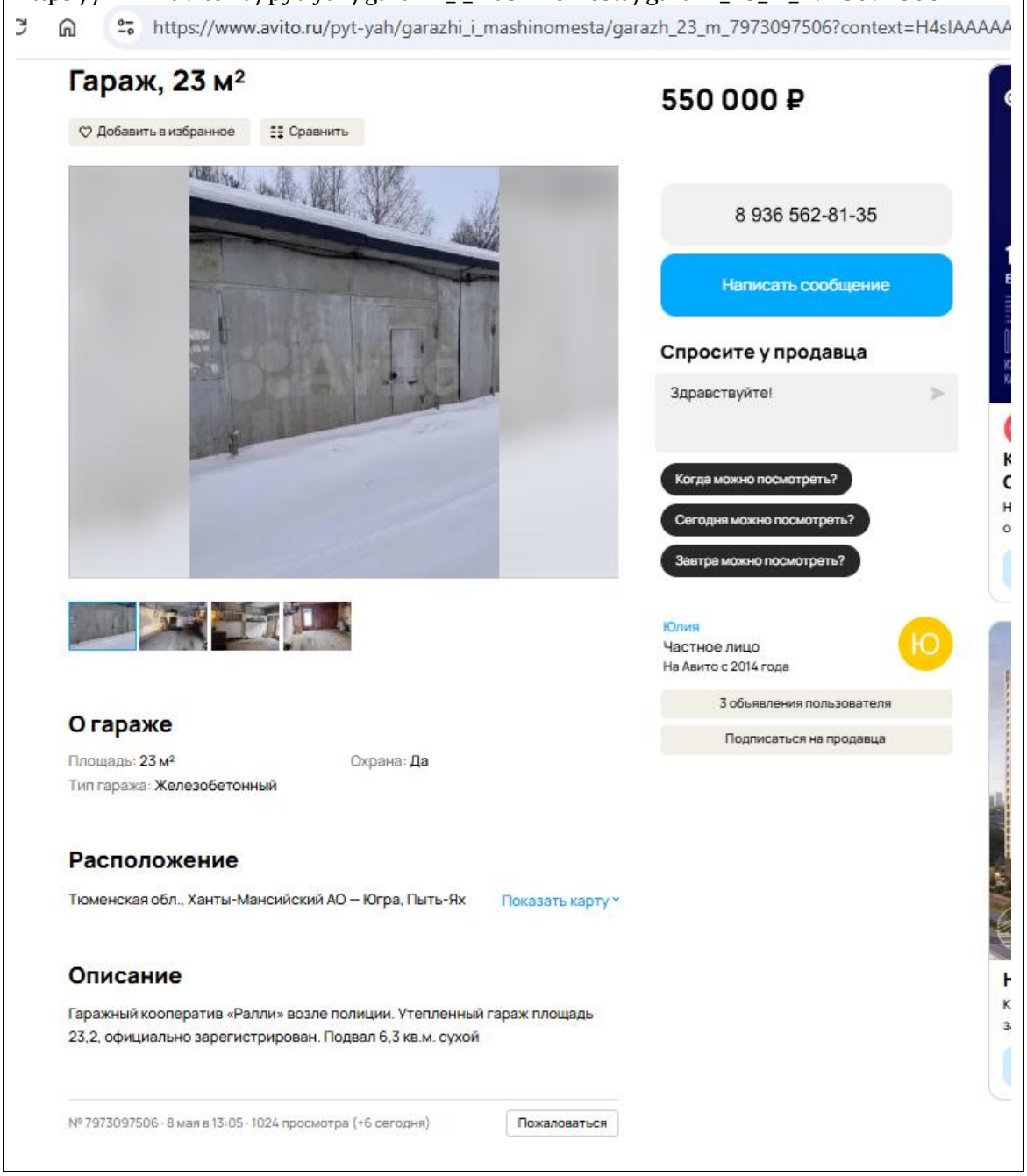


https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_25_m_7529884998

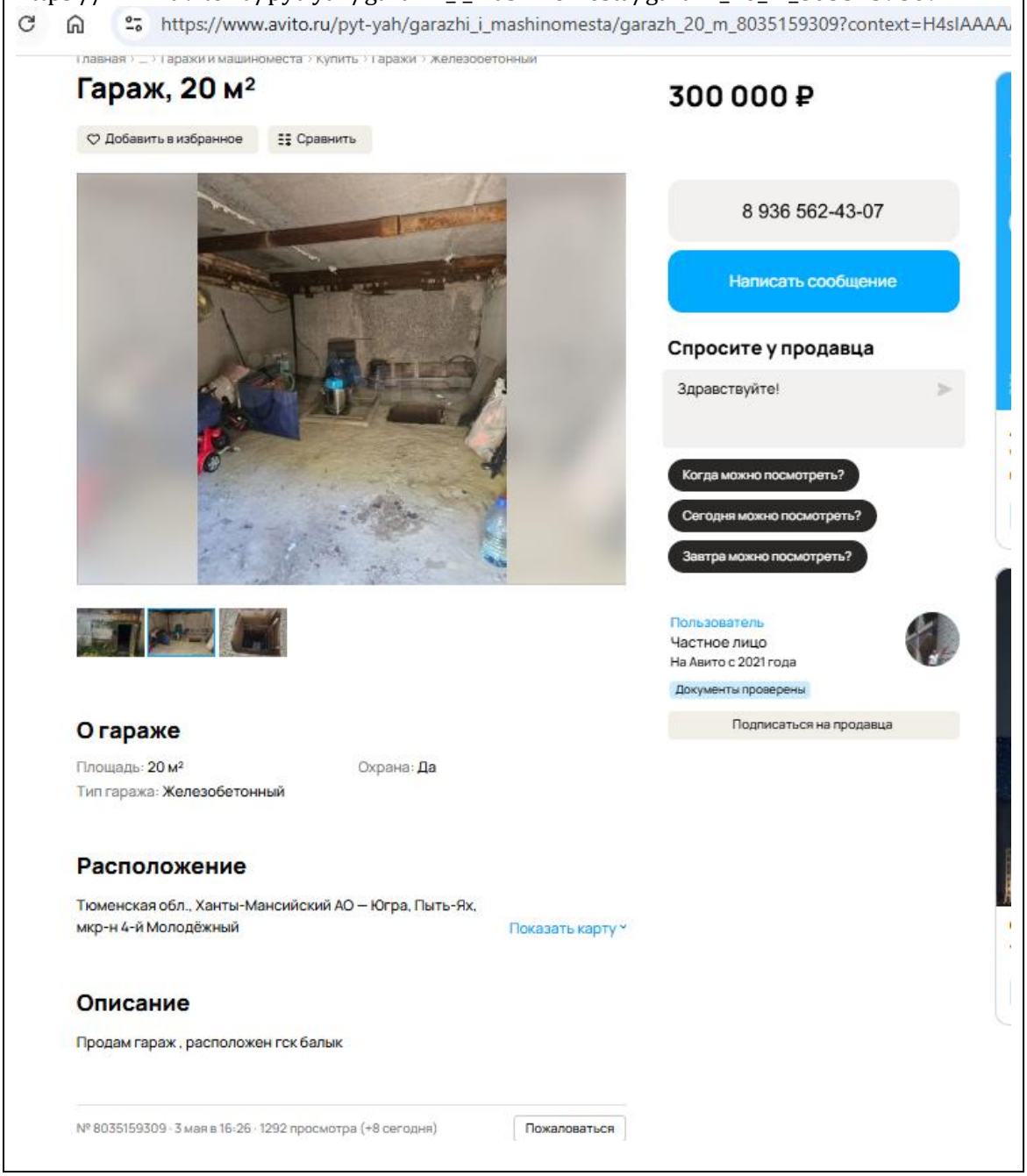
Примечание: По результатам анализа текста объявления, карты и спутникового снимка объекта и его окружения (maps.yandex.ru, pkk.rosreestr.ru), а также информации, уточненной у продавца, к продаже предлагается железобетонный гараж, площадью 25 кв. м. Инженерные коммуникации – электроснабжение. Состояние внутренней отделки помещений – удовлетворительное. Физическое состояние здания – удовлетворительное. Территория охраняемая, не огорожена.

Предложения по продаже объектов производственно-складского назначения, а именно гаражей, (не приняты в качестве аналогов)

https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_23_m_7973097506



https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_20_m_8035159309



https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7707426608

avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_7707426608?context=H4sIAAAAAAAA_wE_

Гараж, 28 м²

400 000 ₽

♡ Добавить в избранное ☷ Сравнить





8 936 562-56-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

AMBAL
Частное лицо
На Авито с 2014 года

Эковклад: −6,04 тонн CO_2

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 28 м²
Охрана: Да
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 4-й Молодёжный

Показать карту

Описание

Продам гараж , в городе на территории есть шино монтаж !! В гараже есть погреб , есть новые ворота заниматься некогда !! Все вопросы по телефону!! Торг уместен

№ 7707426608 · 9 мая в 09:08 · 2457 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

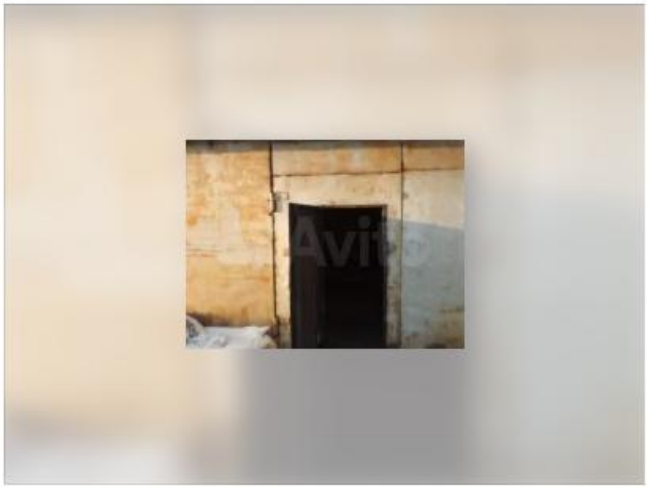
https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8181989397

https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8181989397?context=H4sIAAA

Гараж, 24 м²

350 000 ₽

♡ Добавить в избранное Сравнить



8 936 563-13-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Любовь Буйлина
Частное лицо
На Авито с 2024 года

Л

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²
Охрана: Нет
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Пыть-Ях, 4-й мкр-н, 9

Показать карту

Описание

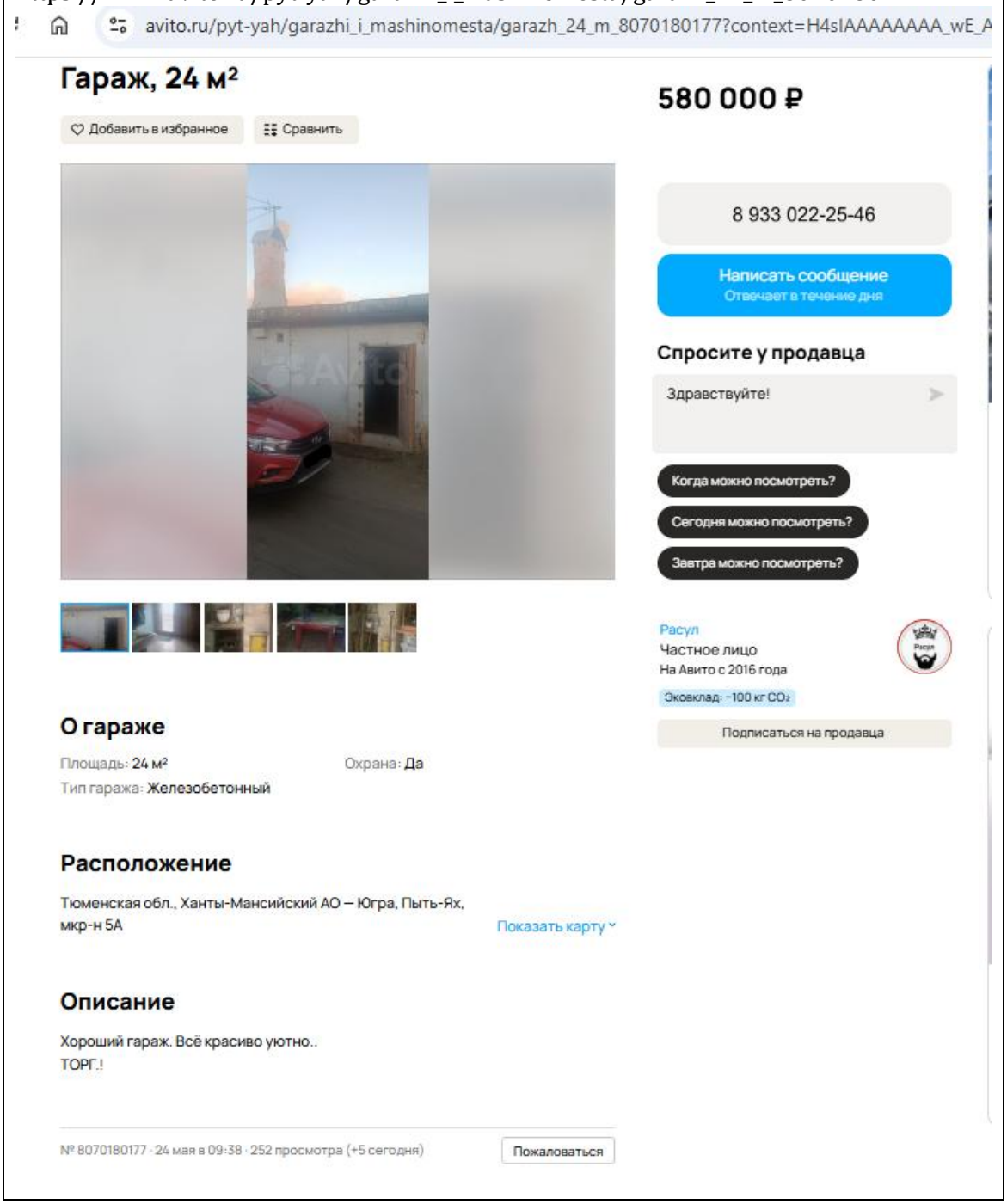
Продается просторный гараж в ГК Балык 4 мкр .

-Удобный подъезд круглый год
-Есть электричество
-Вместительный, много места для хранения;
-Подойдёт под автомобиль, склад или мастерскую.
Гараж в рабочем состоянии.
Требуется ремонт крыши (есть протечки)

№ 8181989397 · 20 мая в 12:18 · 404 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8070180177



https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8089977085

avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8089977085?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_Y

Гараж, 24 м²

340 000 ₽

♡ Добавить в избранное ☷ Сравнить





8 936 562-47-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Асхат
Частное лицо
На Авито с 2014 года



Документы проверены

Эковклад: −2,32 тонн CO_2

3 обьявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²
Охрана: Да
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, Дорожная ул.

Показать карту

Описание

Продается просторный гараж в ГК Сибиряк.

-Удобный подьезд круглый год
-Есть электричество
-Вместительный, много места для хранения
-Оборудован полками
-Подойдёт под автомобиль, склад или мастерскую.

Гараж в рабочем состоянии.
Требуется ремонт крыши (есть протечки)

№ 8089977085 · 20 мая в 08:12 · 289 просмотров (+12 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8128705322

avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8128705322?context=H4sIAAAAAAAA_wEf

Гараж, 24 м²

340 000 ₽

♡ Добавить в избранное Сравнить





8 936 562-31-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Павел
Частное лицо
На Авито с 2013 года

П

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²
Охрана: Да
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 2А Лесников

Показать карту

Описание

Продам гараж за 340000 в кооперативе Сибиряк на старом Пыть-яхе. Свет, полки, пол выложен из дерева, погреб есть, мокрый. Крыша не течет. Есть охранник. Возможен торг.

№ 8128705322 · 17 мая в 20:37 · 165 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8016437229

avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_8016437229?context=H4sIAAAAAAAA_wEfA

Гараж, 24 м²

450 000 ₽

♡ Добавить в избранное ☷ Сравнить





8 936 562-79-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

дмитрий
Частное лицо
На Авито с 2017 года

Документы проверены

Экоклад: −18,4 тонн CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 24 м²
Охрана: Да
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

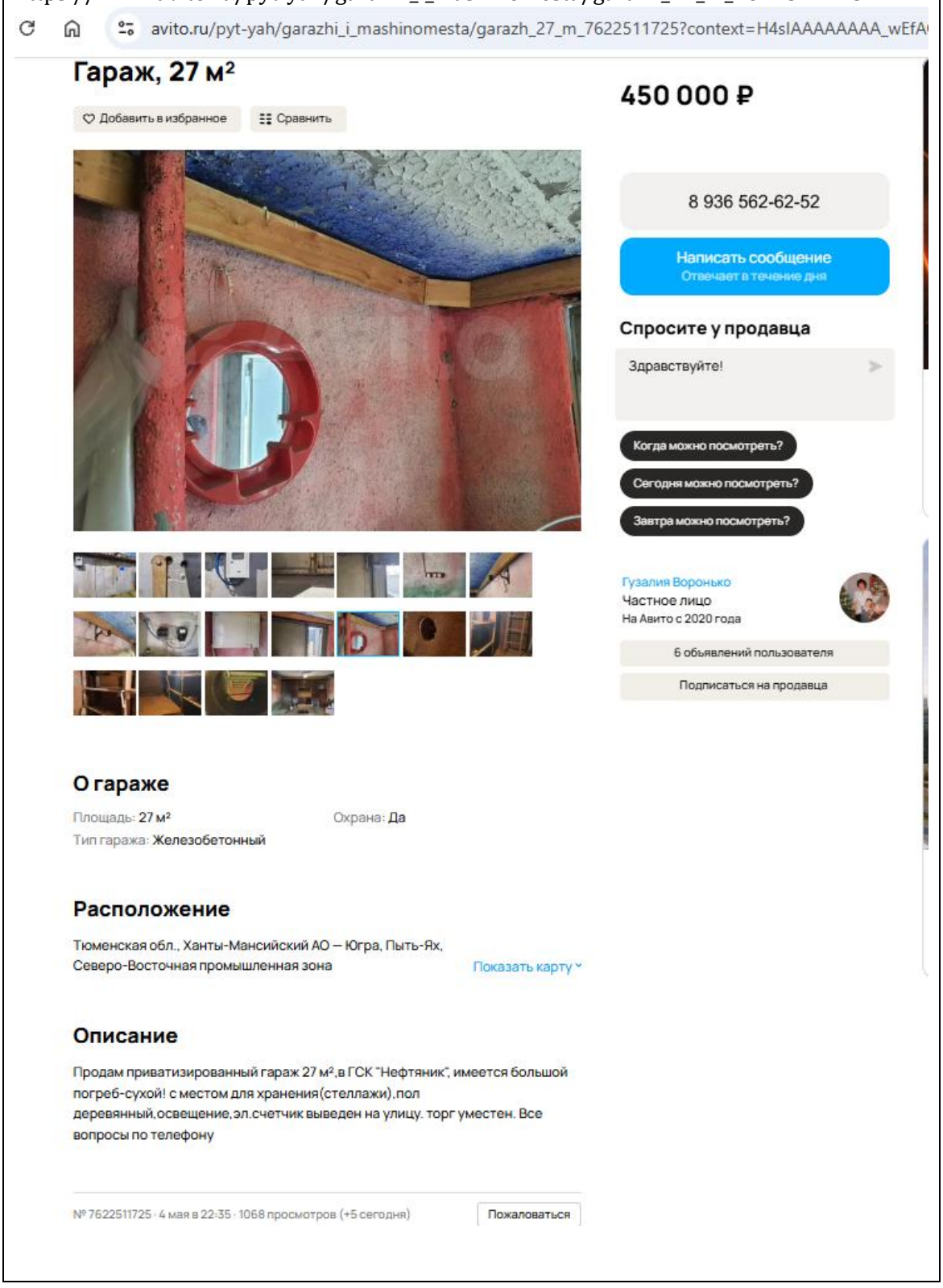
Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, мкр-н 2А Лесников

Показать карту

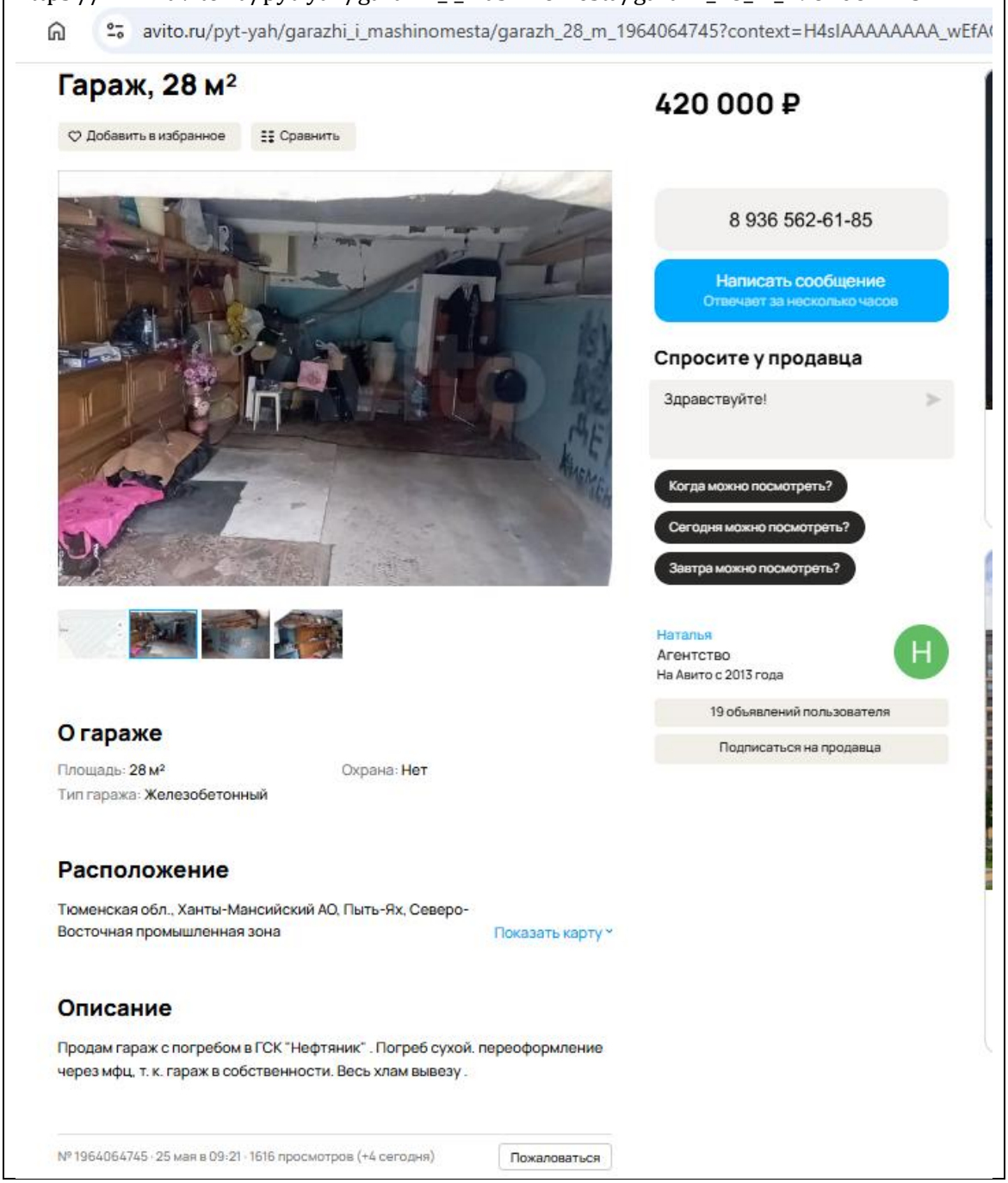
Описание

Крыша перекрыта летом 2025 г
Есть погреб
Полки
Ворота утеплены
Свет
Хорошее расположение !

https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_27_m_7622511725



https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_28_m_1964064745



https://www.avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7668569303

avito.ru/pyt-yah/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7668569303?context=H4sIAAAAAAAA_wEf

Гараж, 24 м²

330 000 ₽

♡ Добавить в избранное Сравнить



8 936 562-44-62

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О гараже

Площадь: 24 м²
Охрана: Да
Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Пыть-Ях, ул. Первопроходцев

Показать карту

Описание

Продам гараж в 1 микрорайоне, кооператив "Дружба", находится за Time Hotel. Крыша не течёт, ворота открываются легко, есть погреб и полки, в кооперативе есть видеонаблюдение. Переоформление у председателя кооператива. По всем интересующим вопросам, обращаться в личные сообщения. Торг при осмотре и реальному покупателю, хорошо уступим.

Deni
Частное лицо
На Авито с 2025 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 7668569303 · 14 мая в 13:18 · 1986 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,4%	10,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,3%	8,7%	10,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	10,5%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	13,1%	14,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	9,5%	10,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,7%	8,1%	9,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,3%	7,8%	8,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,2%	8,3%	10,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	10,8%	12,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,5%	8,0%	9,1%

17474/25 ООО ПАИР

Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки



Справочник оценщика и судебного эксперта-2025

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

17474/25 ООО ПАИР

Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, октябрь 2025

Н-47773/26

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

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,85	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,87	0,85	0,90

17474/25 ООО ЦАИР

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,78	0,75	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,74	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,79	0,76	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,84
Окраины города	0,75	0,71	0,78
Промзоны	0,79	0,77	0,82
Зоны автомагистралей	0,84	0,81	0,86

17474/25 ООО ЦАИР

Н-47773/26

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

Таблица 129. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории	0,93	0,92	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 130. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории	0,93	0,89	0,97

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 107. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,85	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89

17474/25 ООО ЛАИР

Зависимость удельной цены/арендной ставки производственно-складского объекта от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

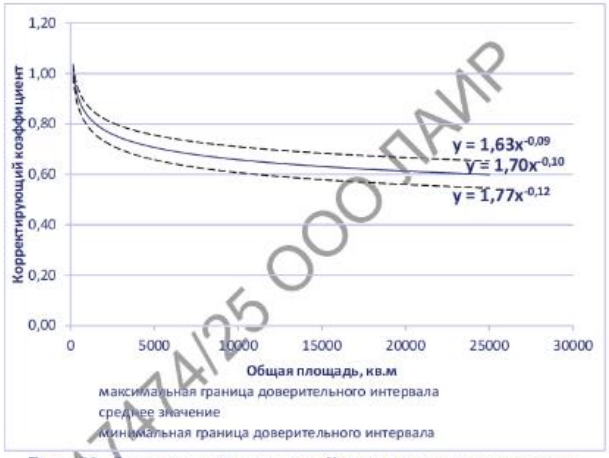


Рис. 50. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

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

Таблица 178. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91

14737/25 ООО ПАИР

14774/25 ООО ПАИР

Н-47773/26

7. курортные регионы (Сочи, Краснодар и т.п.), а также усредненные данные по всем городам России.

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

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,83	0,82	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,84	0,86

17474/25 ООО ПАИР

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

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

17474/25 ООО ПАИР

Н-47773/26

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

Таблица 278. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,87	0,86	0,88

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,87	0,83	0,91

174/25 ООО ЛАИР

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

Таблица 230. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0,86	0,88	0,88
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами	0,67	0,64	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами	0,65	0,62	0,68

174/25 ООО ЛАИР

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

Таблица 298. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,84	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,78	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами	0,85	0,78	0,93

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

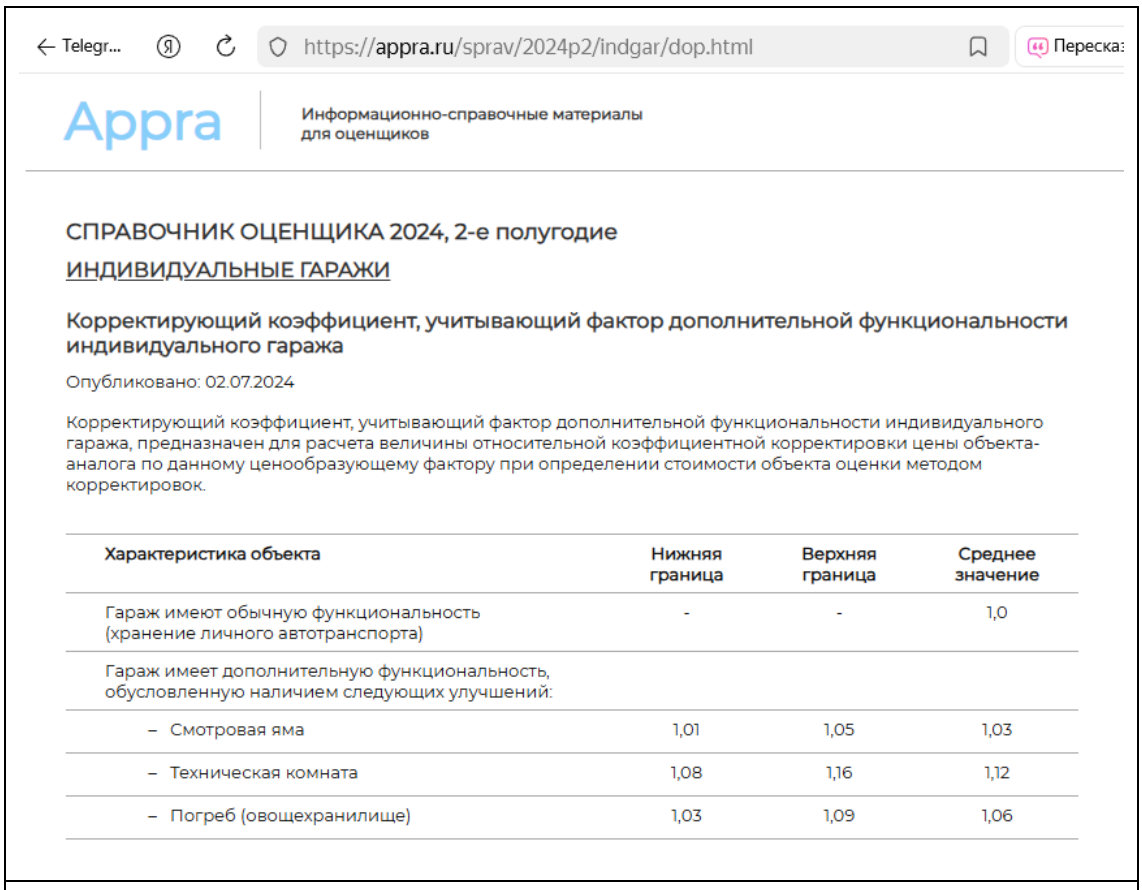
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной цене такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,68	0,67	0,69
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного производственно-складского объекта (класса В) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) к удельной арендной ставке такого же объекта высококлассной производственно-складской недвижимости (класса А)	0,74	0,73	0,75

№ 47773/26 ООО ЛАИР

№ 47773/26



← Telegr... https://appra.ru/sprav/2024p2/indgar/dop.html Перекса:

Appra | Информационно-справочные материалы для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2024, 2-е полугодие

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор дополнительной функциональности индивидуального гаража

Опубликовано: 02.07.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор дополнительной функциональности индивидуального гаража, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Гараж имеют обычную функциональность (хранение личного автотранспорта)	-	-	1,0
Гараж имеет дополнительную функциональность, обусловленную наличием следующих улучшений:			
– Смотровая яма	1,01	1,05	1,03
– Техническая комната	1,08	1,16	1,12
– Погреб (овощехранилище)	1,03	1,09	1,06



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 Износ коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

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

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,77	0,87	**0,83**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,37	0,75	**0,54**
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу	0,08	0,32	**0,18**

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: 720413978820
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 Анастасия Николаевна**
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в **Санкт-Петербургском политехническом университете Петра Великого**
(наименование 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 Анастасии Николаевны**
(фамилия, имя, отчество)

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

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 1037714037425, 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. Сапкт-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 уведомления 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.
Представитель Страховщика: ИП Канакина Н.П. ИНН 781620474500

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

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 1037714053426, 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) 926-51-55
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
СПБ41/24/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 являлся 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 Страховщики на страховом рынке, предоставления дополнительных услуг и продуктов.*