

## **ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»**

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

**УТВЕРЖДАЮ**

Генеральный директор  
ООО «Центр экономического содействия»

Н. А. Скрипник



04 октября 2022 года

## **ОТЧЕТ**

**№ 6352/22**

**об определении рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3**

Дата оценки: 04 октября 2022 г.

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

Дата составления отчета: 04 октября 2022 г.

г. Тюмень, 2022



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

04 октября 2022 г.

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

Уважаемый Алексей Викторович!

В соответствии с Договором № 406 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости муниципального имущества от 21.09.2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости объекта оценки – *Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3 (Далее - Объект оценки).*

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3	22 137 597,00 (Двадцать два миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот девяносто семь) рублей 00 копеек	18 447 997,50 (Восемнадцать миллионов четыреста сорок семь тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 50 копеек

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

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

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Центр экономического содействия»

  
Н. А. Скрипник



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3	22 137 597,00 (Двадцать два миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот девяносто семь) рублей 00 копеек	18 447 997,50 (Восемнадцать миллионов четыреста сорок семь тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 50 копеек

## 1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 6352/22

## 1.5. Дата составления отчета

04 октября 2022 г.

## 1.6. Основание для проведения оценки

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

## 1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1. Объект оценки

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3.

### 2.2. Имущественные права на объект оценки

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

Вид права: Муниципальная собственность (Согласно Выписке из реестра муниципального имущества № 15-56278 (02) от 19.08.2022 г.).

### 2.3. Существующие ограничения (обременения) права

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано (Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-144043952 от 22.08.2022 г.).

### 2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Право собственности, без учета ограничений (обременений).

### 2.5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости муниципального имущества.

### 2.6. Предполагаемое использование результатов оценки

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

### 2.7. Форма представления итоговой величины стоимости

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

### 2.8. Вид стоимости

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

### 2.9. Дата оценки

04 октября 2022 г.

### 2.10. Срок проведения оценки

21 сентября 2022 г. – 04 октября 2022 г.

### 2.11. Дата осмотра объекта оценки

04 октября 2022 г.



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

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

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

## **2.14. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

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

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



## 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

### 3.1. Заявление о соответствии<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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



оценщиков;

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

## 3.2. Заявление о соблюдении<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

### 3.2.1.2. Сведения о независимости оценщика:

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

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



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

### 3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика<sup>3</sup>

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

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

---

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



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о заказчике оценки

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

### 4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

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



## **ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »**

---

### **4.2.7. Местонахождение оценщика**

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

### **4.2.8. СНИЛС**

090-923-363 71

### **4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика**

+ 7 (3452) 533-193

### **4.2.10. Адрес электронной почты**

osenka72@mail.ru

### **4.2.11. Почтовый адрес оценщика**

625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

### **4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

#### **4.1.12.1. Организационно-правовая форма**

Общество с ограниченной ответственностью

#### **4.1.12.2. Полное наименование**

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

#### **4.1.12.3. ОГРН**

1077203038956

#### **4.1.12.4. Дата присвоения ОГРН**

02.07.2007 г.

#### **4.1.12.5. Местонахождение**

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

#### **4.1.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0054 от 14 декабря 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

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

Не привлекались



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

### 5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

#### 5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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



документации или другой информации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 5.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах**

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

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

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

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



## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 6.1. Информация о федеральных стандартах

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

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

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

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

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

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



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

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

– Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз оценщиков» (утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» (Протокол № 19 от 11.07.2016 г.).

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

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

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



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки в рамках настоящего отчета является: *Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3.*

#### 7.1.1. Сведения об имущественных правах

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

Вид права: Муниципальная собственность (Согласно Выписке из реестра муниципального имущества № 15-56278 (02) от 19.08.2022 г.).

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

#### 7.1.2. Сведения об обременениях

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано (Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-144043952 от 22.08.2022 г.).

#### 7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Таблица 7.1. Физические свойства объекта оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101243:10771



## ОГЛАВЛЕНИЕ

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



4.2.10.	Адрес электронной почты .....	14
4.2.11.	Почтовый адрес оценщика .....	14
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	14
4.1.12.1.	Организационно-правовая форма .....	14
4.1.12.2.	Полное наименование .....	14
4.1.12.3.	ОГРН.....	14
4.1.12.4.	Дата присвоения ОГРН.....	14
4.1.12.5.	Местонахождение.....	14
4.1.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	14
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	14
5.	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка.....	15
5.2.1.	Общие допущения и ограничения .....	15
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки.....	17
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах .....	18
6.	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>19</b>
6.1.	Информация о федеральных стандартах.....	19
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	19
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки .....	20
7.	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
7.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	21
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	21
7.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	21
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки .....	25
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	25
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	25
7.1.7.	Балансовая стоимость Объекта оценки .....	25
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	25
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
8.	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>27</b>
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	27
8.1.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки.....	27
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе .....	28
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	35
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	35
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	35
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	36
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	38
8.5.	Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов .....	38
8.6.	Основной вывод.....	42
9.	<b>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>43</b>
10.	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....	44
10.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов .....	44



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

---

10.2.1.	Сравнительный подход .....	44
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ...	44
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода .....	44
10.2.2.	Затратный подход .....	52
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода .....	52
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода .....	53
10.2.3.	Доходный подход .....	53
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода .....	53
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода .....	54
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i> .....	55
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов .....	55
11.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода ...	55
11.3.	Итоговое значение стоимости объекта оценки .....	55
12.	<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i> .....	56



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте Оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3
Адрес (местонахождение) объекта недвижимого имущества	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3
Кадастровый (или условный) номер	86:10:0101243:10771
Этаж расположения	3
Общая площадь, кв. м.	600,7
Вид права на Объект недвижимого имущества	Муниципальная собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-144043952 от 22.08.2022 г.; Выписка из реестра муниципального имущества № 15-56278 (02) от 19.08.2022 г.

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3	22 137 597,00 (Двадцать два миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот девяносто семь) рублей 00 копеек	18 447 997,50 (Восемнадцать миллионов четыреста сорок семь тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 50 копеек

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

Доходный подход не применялся

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

Затратный подход не применялся.

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Этаж расположения	3
Общая площадь, кв. м.	600,7
Вид права на Объект недвижимого имущества	Муниципальная собственность
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, использованные оценщиком при идентификации и выявления количественных и качественных характеристик объекта	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-144043952 от 22.08.2022 г.; Выписка из реестра муниципального имущества № 15-56278 (02) от 19.08.2022 г.

### Конструктивные характеристики объекта Оценки

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

Таблица 7.2. Описание конструктивных характеристик Объекта оценки

№ п/п	Характеристика	Описание
1	Общая характеристика здания, в котором расположен оцениваемый объект	
2	Год постройки	2000
3	Группа капитальности	1
4	Этажность	4
5	Строительные характеристики (тип, материал, состояние):	
	Фундаменты	ж/бетонный
	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
	Перегородки	кирпичные
Перекрытия	чердачное	ж/б плиты
	междуэтажное	
	подвальное	
	Крыша	металлочерепица
	Полы	бетонные, линолеум, плитка
Промы	Окна	м/пластиковые
	Двери	металлическая, простые
Отделка	Внутренняя	гипсокартон, плитка, обои, подвесной потолок
	Отопление	центральное
Электро- и сантехнические устройства	Электричество	скрытая проводка
	Водопровод	центральный
	Канализация	центральная
	Горячее водоснабжение	центральное
	Напольные электроплиты	+
	Телефон	+
	Лестницы и входы	бетонные
	Вентиляция	приточно-вытяжная
	Крыльца, лестницы	бетонные

Источник информации – *Технический паспорт на нежилое здание, составленного по состоянию на 18 октября 2010 г.*

### ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3.

*Сургут* — город в России, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре, административный центр Сургутского района. Крупнейший город округа.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.



Рисунок 7.1. Обзорная схема г. Сургут

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

Сургут находится в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км<sup>2</sup>. Географические координаты: 61°41' с. ш., 73°26' в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

**Население** — 387 235 чел. (2021).

Численность населения									
1897	1913 <sup>[37]</sup>	1926 <sup>[37]</sup>	1939	1959 <sup>[38]</sup>	1967 <sup>[37]</sup>	1970 <sup>[39]</sup>	1975 <sup>[40]</sup>	1976 <sup>[41]</sup>	1979 <sup>[42]</sup>
1100	↗1600	↘1300	↗2300	↗6031	↗19 000	↗34 011	↗76 000	—76 000	↗107 343
1982 <sup>[43]</sup>	1985 <sup>[44]</sup>	1986 <sup>[44]</sup>	1987 <sup>[45]</sup>	1989 <sup>[46]</sup>	1990 <sup>[47]</sup>	1991 <sup>[41]</sup>	1992 <sup>[41]</sup>	1993 <sup>[41]</sup>	1994 <sup>[41]</sup>
↗156 000	↗217 000	↘215 000	↗227 000	↗247 823	↗258 000	↗261 000	↘260 000	↘259 000	↘259 000
1995 <sup>[46]</sup>	1996 <sup>[44]</sup>	1997 <sup>[49]</sup>	1998 <sup>[44]</sup>	1999 <sup>[46]</sup>	2000 <sup>[50]</sup>	2001 <sup>[44]</sup>	2002 <sup>[51]</sup>	2003 <sup>[52]</sup>	2004 <sup>[52]</sup>
↗265 000	↗269 000	↗270 000	↗277 000	↘276 100	↘274 900	↗278 900	↗285 027	↗286 000	↗289 900
2005 <sup>[50]</sup>	2006 <sup>[55]</sup>	2007 <sup>[56]</sup>	2008 <sup>[57]</sup>	2009 <sup>[55]</sup>	2010 <sup>[58]</sup>	2011 <sup>[52]</sup>	2012 <sup>[51]</sup>	2013 <sup>[52]</sup>	2014 <sup>[52]</sup>
↗291 800	↘290 600	↘289 800	↗294 200	↗298 446	↗306 675	↗308 507	↗316 624	↗325 511	↗332 313
2015 <sup>[56]</sup>	2016 <sup>[55]</sup>	2017 <sup>[58]</sup>	2018 <sup>[57]</sup>	2019 <sup>[58]</sup>	2020 <sup>[58]</sup>	2021 <sup>[61]</sup>			
↗340 845	↗348 643	↘360 590	↗366 189	↗373 940	↗380 632	↗387 235			

Рисунок 7.2. Численность населения г. Сургут

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

**Климат**



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

Среднегодовые показатели:

Среднегодовая температура —  $1,7^{\circ}\text{C}$

Среднегодовая скорость ветра —  $4,1\text{ м/с}$

Среднегодовая влажность воздуха —  $76\%$

Климат Сургута													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, $^{\circ}\text{C}$	2,7	6,5	11	23	31,8	33,5	36,3	31,2	29,8	22,5	8,2	2,5	36,3
Средний максимум, $^{\circ}\text{C}$	-16,3	-14,2	-4,8	1,6	10,6	18,9	22,4	18,2	10,8	2,5	-8,3	-14,2	2,5
Средняя температура, $^{\circ}\text{C}$	-20	-18,3	-9,3	-2,9	5,8	14,4	18,2	14,4	7,4	-0,2	-11,5	-18	-1,7
Средний минимум, $^{\circ}\text{C}$	-23,4	-22	-13,6	-7,1	1,7	10,1	14	10,8	4,6	-2,6	-14,6	-21,7	-5,3
Абсолютный минимум, $^{\circ}\text{C}$	-54,2	-58,2	-40,7	-39,7	-22	-6,7	-0,1	-3,7	-10,5	-30,7	-46,9	-55	-55,2
Норма осадков, мм	25	22	28	25	58	57	76	69	85	55	39	32	580

Источник: Погода и климат.рф; MSN Погода.ру

Рисунок 7.3. Климат г. Сургут

## Анализ местоположения объекта оценки

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



Рисунок 7.4. Локальное местоположение объекта оценки

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

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

Рельеф местности: ровный.



Степень застройки: средняя.

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

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

#### **7.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки**

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

Объект оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3 находится в хорошем состоянии, поскольку здание, в котором расположен оцениваемый объект, имеет 25% физического износа (подробнее в пункте 10 настоящего отчета).

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

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

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

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

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

#### **7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки**

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

#### **7.1.7. Балансовая стоимость Объекта оценки**

Остаточная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 августа 2022 г. составила 16 963 115,18 руб.

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

Не обнаружены.



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

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-144043952 от 22.08.2022 г.;
- Выписка из реестра муниципального имущества № 15-56278 (02) от 19.08.2022 г.;
- Справка о балансовой стоимости объекта (объектов) нефинансовых активов имущества казны по состоянию на 01 августа 2022 г. № 26 от 19 августа 2022 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание, составленного по состоянию на 18 октября 2010 г.



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

#### 8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

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

	1 полугодие 2022 г.	В % к 1 полугодью 2021 г.	1 полугодие 2022 г. в % к 1 полугодью 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 <sup>1)</sup>	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 <sup>2)</sup>	101,7

1) Первая оценка.  
2) Сливки.

	Август 2022 г.	В % к		Инварь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Сезонально		
		августу 2021 г.	августу 2022 г.		августу 2021 г.	августу 2021 г.	августу 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базисной цене экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	906,7	108,8	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе железнодорожного транспорта	220,8	99,8	103,2	100,7	100,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,2	103,3	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,3	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	85,1	98,3	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,3	82,1

	Июль 2022 г.	В % к		Инварь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Сезонально		
		июлю 2021 г.	июлю 2022 г.		июлю 2021 г.	июлю 2021 г.	июлю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62200	111,4	93,1	112,6	108,8	93,8	109,3
реальная		96,8	93,5	98,4	102,2	93,3	103,2

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



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

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

#### Основные тенденции социально-экономического развития

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

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2021	2022	2021	2022
Индекс физического объема промышленного производства, %	98,6	105,9	88,4	109,2
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	103,3	112,8	90,0	111,3
Ввод в действие жилых домов <sup>1</sup> , в %	115,2	164,6	118,2	153,0
Среднедушевые денежные доходы населения <sup>2</sup> , рублей	32683,0	36234,0	50601,0	55549,0
Реальные денежные доходы населения, %	96,2	99,0	95,4	103,3
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	52143,2	60101,0	77638,7	86858,5
Реальная заработная плата, %	101,6	103,1	99,5	103,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	99,2	103,6	98,5	101,3
Индекс физического объема платных услуг населению, %	94,0	110,6	94,9	115,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	102,1	110,0	101,7	107,6
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	5955,5	8268,2	702,6	1443,8
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,8	17,5
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	2,3	0,9	1,9	0,5

#### Промышленное производство

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

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Структура, % удельного веса к общему итогу
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	100,00
Добыча полезных ископаемых	82,10
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,03
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,30
Обрабатывающие производства, из их числа:	14,57
производство нефтепродуктов	13,63
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,43
обработка древесины и производство изделий из дерева	0,14
производство готовых металлических изделий	0,14
производство пищевых продуктов	0,07
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,06
производство химических веществ и химических продуктов	0,03
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	0,02
производство электрического оборудования	0,01
деятельность литейно-литейная и копирование носителей информации	0,01
прочие производства	0,03



## ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации



## ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

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

Динамика производства продукции переработки нефти,  
газа и газового конденсата

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

### *Сельское хозяйство*

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

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

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

В реестре экспортно-ориентированных организаций Югры насчитывается 75 субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность в агропромышленном комплексе<sup>13</sup>. На международные рынки вышли – ООО «Нижевартровский рыбоконсервный комбинат «Санта-Мария», ООО «Чумико», ИП Водопьянов В.Б., ООО «Регион-К», АО «Югорский рыбозаводный завод». Вся продукция поставляется на зарубежные рынки под товарным знаком «Сделано в Югре!». В настоящее время обладателями товарного знака «Сделано в Югре!» являются 179 субъектов предпринимательства автономного округа в сфере агропромышленного комплекса.

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

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

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

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

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

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

### *Строительство*

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

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



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

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

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

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

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

скважины эксплуатационного бурения (нефтяные) – 903 единицы;

нефтепроводы магистральные – 3,3 км;

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

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

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

автомобильные дороги с твердым покрытием – 6,2 км;

комплексы дорожного сервиса – 2 ед.;

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

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

общетоварные склады – 0,1 тыс. кв. м.

### **Инвестиции**

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

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

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

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



## ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

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

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

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

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

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

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

15 проектов в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства;

10 проектов в сфере образования;

5 проектов в сфере экологии;

3 проекта в сфере спорта;

1 проект в сфере культуры;

1 проект в сфере транспорта.

### **Бюджетная система**

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

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

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

Основной объем в структуре налоговых доходов формируют поступления по налогам:

на прибыль организаций – 51,5 %;

на доходы физических лиц – 25,4 %;

на имущество организаций – 16,8 %.

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



## ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

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

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

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

### **Инфляция и цены**

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

Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2022 года

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

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

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

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

### **Демография**

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2022 года, по оперативной информации Федеральной службы государственной статистики, составила 1702,2 тыс. человек (на 1 января 2021 года – 1687,7 тыс. человек).

Естественный прирост населения за январь-март 2022 года составил 1 332 человека (январь-март 2021 года – 1 302 человека)58. Число родившихся – 4 546 человек (январь-март 2021 года – 4 663 человека). Число умерших – 3 214 человек (январь-март 2021 года – 3 361 человек). Рождаемость в Югре превышает смертность в 1,4 раза.

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

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



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Не выявлено.

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

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

Таблица 8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок земельных участков</li><li>• Рынок зданий и сооружений</li><li>• Рынок встроенных помещений</li><li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li></ul>	Рынок встроенных помещений
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"><li>• Активный рынок недвижимости</li><li>• Неактивный рынок недвижимости</li></ul>	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок купли-продажи</li><li>• Рынок аренды</li><li>• Рынок ипотеки</li><li>• Рынок вещных прав (доверительное управление)</li></ul>	Рынок купли-продажи
Тип объекта	<ul style="list-style-type: none"><li>• Производственно-складского назначения</li><li>• Офисно-торгового (свободного) назначения</li></ul>	Офисно-торгового (свободного) назначения
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"><li>• Первичный рынок недвижимости</li><li>• Вторичный рынок недвижимости</li></ul>	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"><li>• Уникальные объекты</li><li>• Редкие объекты</li><li>• Широко распространенные объекты</li></ul>	Широко распространенные объекты



Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Доходная недвижимость</li><li>• Условно доходная недвижимость</li><li>• Бездоходная недвижимость</li></ul>	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое помещение

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

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

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

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

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

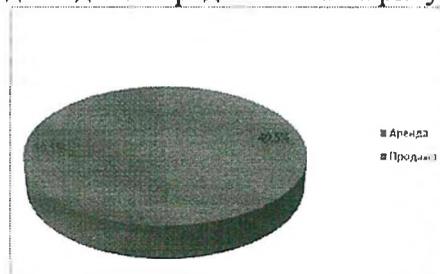


Рисунок 8.1. Процентное соотношение объявлений, представленных на рынке недвижимости

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

Рассмотрим и проанализируем следующие показатели предложения:

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

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

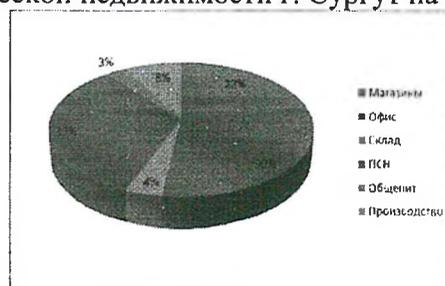


Рисунок 8.2. Структура предложения по продаже коммерческой недвижимости



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

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

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

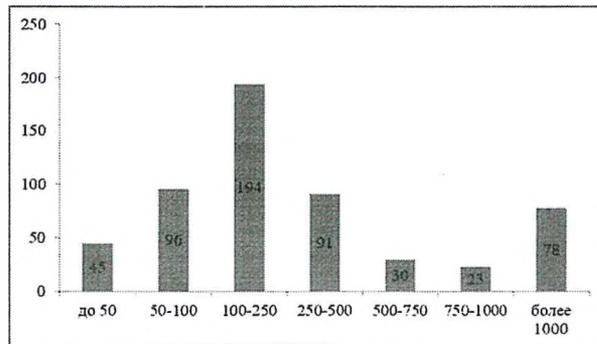


Рисунок 8.3. Распределение предложений по продаже нежилой недвижимости по площади

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

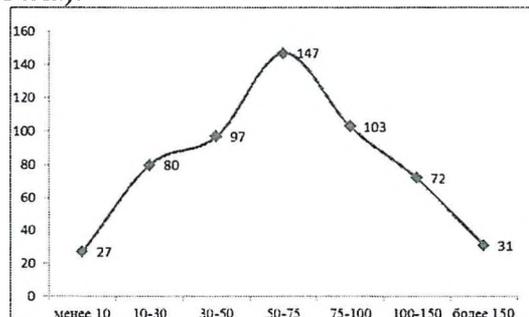


Рисунок 8.4. Распределение минимальной и максимальной рыночной стоимости предложений в продаже (тыс. руб./кв. м.)

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

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

Таблица 8.2. Информация о продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту

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



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Период продажи / дата оценки	торг Сентябрь, 2022 г.	торг Октябрь, 2022 г.	торг Сентябрь, 2022 г.	торг Сентябрь, 2022 г.	Август, 2022 г.
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северо-Восточный жилой, 34-й микрорайон	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северный промышленный, мкр. Квартал 2А, Нефтеюганское шоссе	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северо-Восточный жилой, ул. 30 лет Победы, 25/1	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Восход, 21	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Центральный, ул. Энтузиастов, 17
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Среднее	Среднее	Среднее	Среднее	Требуется капитальный ремонт
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Расположение относительно «красной» линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	На «красной» линии	На «красной» линии
Этаж	2	1	5	Цокольный	1
Общая площадь, кв. м	309,7	1 752,8	228,0	35,4	106,4
Рыночная стоимость, руб.	17 999 000	75 000 000	6 300 000	3 100 000	6 714 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	58 118	42 789	27 632	87 571	63 102
Источник информации	<a href="https://surgut.domclick.ru/card/sale_of_fice__1546684540">https://surgut.domclick.ru/card/sale_of_fice__1546684540</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276510941/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276510941/</a>	<a href="https://www.sova72.ru/nedvizhimost/commercial/19620">https://www.sova72.ru/nedvizhimost/commercial/19620</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_354_m_2308371615">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_354_m_2308371615</a>	<a href="https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1064_m_2539">https://www.avito.ru/surgut/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1064_m_2539</a>

Диапазон цен за 1 кв. м офисно-торговой недвижимости (свободного назначения) составляет 27 632 – 87 571 руб./кв. м. Цены зависят от местоположения, технического состояния, класса конструктивных систем, состояния отделки, площади и др. факторов.

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

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

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

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

## 8.5. Обоснование значений диапазонов ценообразующих факторов

1. Состав передаваемых прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Например, многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды,



которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

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

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

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

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

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

Таблица 8.3. Корректировка на уторгование, %

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

\*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 439).

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

**5. Местоположение в пределах города.** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 8.4. Корректировка на местонахождение в пределах города

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

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

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

Таблица 8.5. Корректировка на тип объекта

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

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

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

Таблица 8.6. Корректировка на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

\*«Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 266).

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

Таблица 8.7. Корректировка на этаж

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

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

9. **Расположение относительно «красной» линии.** Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений,



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Таблица 8.8. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

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

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

Таблица 8.9. Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.11. Корректировка на физическое состояние

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

\* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2878-na-iznos-kommercheskoj>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

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

Таблица 8.12.Корректировка на площадь

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

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

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

## 8.6. Основной вывод

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

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

По данным опроса представителей агентств недвижимости и строительных компаний рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого нежилого помещения может находиться в диапазоне 27 632 – 87 571 руб.



## **9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

**Таблица 9.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки**

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

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



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

### 10.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

#### 10.2.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

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

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

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



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

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

## ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

### Выбор единицы сравнения

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

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

### Выбор объектов-аналогов

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

Оценщик отказался от использования объектов №4 и №5, так как они расположены в жилых домах, в то время как Объект оценки расположен в нежилом здании, данное отличие может привести к искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

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



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

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

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

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Высококласные офисы	Высококласные офисы	Высококласные офисы	Высококласные офисы
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	Дата оценки – 04 октября 2022 г.	Сентябрь, 2022 г.	Октябрь, 2022 г.	Сентябрь, 2022 г.
Местоположение	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северо-Восточный жилой, 34-й микрорайон	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северный промышленный, мкр. Квартал 2А, Нефтеюганское шоссе	Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, р-н Северо-Восточный жилой, ул. 30 лет Победы, 25/1
Физическое состояние здания, в котором расположен объект	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Среднее	Среднее	Среднее
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Расположение относительно «красной» линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Этаж	3	2	1	5
Общая площадь, кв. м	600,7	309,7	1 752,8	228,0
Рыночная стоимость, руб.	-	17 999 000	75 000 000	6 300 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	-	58 118	42 789	27 632
Источник информации	-	<a href="https://surgut.domclick.ru/card/sale_office_1546684540">https://surgut.domclick.ru/card/sale_office_1546684540</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276510941/">https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276510941/</a>	<a href="https://www.сова72.ru/ne dvizhimost/commercial/19620">https://www.сова72.ru/ne dvizhimost/commercial/19620</a>

## Обоснование внесенных корректировок

### *Передаваемые права.*

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Условия финансирования

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

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

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

## Условия продажи

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

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

Корректировка на уторгование определяется в соответствии с ниже представленной таблицей.

Таблица 10.2. Корректировка на уторгование, %

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

\*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 439).

Коммерческая привлекательность объекта оценки с учетом назначения, местоположения и технического состояния можно оценить на уровне среднего. Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на торг применить среднюю величину скидки для высококлассных офисов – 8,7%. Корректировки составили 0,913.

## Фактор времени продажи

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



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

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

### Местоположение в пределах города

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

Таблица 10.3. Корректировка на местонахождение в пределах города

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены в центре в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки, следовательно, корректировка составит 1,00. Объект-аналог №2 расположен на окраине города, промзоны, следовательно, вводится корректировка в размере 1,19 (=0,74/0,62).

### Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

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

Таблица 10.4. Корректировка на тип объекта

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

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

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

### Состояние отделки

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

Таблица 10.5. Корректировка на состояние отделки объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24
---	------	------	------

\*«Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 266).

Состояние отделки объекта оценки - требует косметического ремонта, а состояние отделки объектов-аналогов – среднее, следовательно, корректировка составит 0,85.

### Этаж расположения

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

Таблица 10.6.Корректировка на этаж

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

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

Объект оценки расположен на третьем этаже, объект-аналог №1 расположен на втором этаже, объект-аналог №3 расположен на пятом этаже, следовательно, корректировка составит 1,00. Объект-аналог №2 расположен на первом этаже, следовательно, корректировка составит 0,95.

### Расположение относительно «красной» линии

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

Таблица 10.7.Корректировка на расположение относительно «красной линии»

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги расположены внутри квартала, следовательно, корректировка составит 1,00.

### Наличие отдельного входа

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

Таблица 10.8.Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

Объект оценки и объекты-аналоги не имеют отдельного входа, следовательно, корректировка составит 1,00.



# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

## Физическое состояние

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

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

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

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

Таблица 10.10. Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

По данным, предоставленным Заказчиком, а так же по данным визуального осмотра, техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, определено как хорошее. Износ составляет 25%, исходя из среднего значения интервала диапазона хорошего состояния (15%-35%).

Техническое состояние зданий, в которых расположены объекты-аналоги, также находятся в хорошем состоянии, следовательно, корректировка составит 1,00.

## Площадь

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

Таблица 10.11. Корректировка на площадь

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



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

свыше 1 500	1,56	1,35	1,30	1,19	1,11	1,00
-------------	------	------	------	------	------	------

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

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

Площадь Объекта оценки находится в диапазоне «600-1 500 кв. м», площадь объекта-аналога №1 находится в диапазоне «250-600 кв. м», следовательно, корректировка составит 1,06, площадь объекта-аналога №2 находится в диапазоне «свыше 1 500 кв. м», следовательно, корректировка составит 0,90, площадь объекта-аналога №3 находится в диапазоне «100-250 кв. м», следовательно, корректировка составит 1,15.

### Весовые коэффициенты. Обоснование весовых коэффициентов

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.12. Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь помещения, кв. м	600,7	309,7	1 752,8	228,0
Рыночная стоимость, руб.	-	17 999 000	75 000 000	6 300 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м	-	58 118	42 789	27 632
Внесение корректировок				
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 118	42 789	27 632
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 118	42 789	27 632
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	58 118	42 789	27 632
Корректировка на условия рынка (уторгование)	-	0,913	0,913	0,913
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 062	39 066	25 228
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 062	39 066	25 228
Корректировка на месторасположение в пределах города	-	1,00	1,19	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 062	46 489	25 228
Корректировка на тип недвижимости	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 062	46 489	25 228
Корректировка на расположение относительно «красной» линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 062	46 489	25 228
Корректировка на наличие отдельного входа	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	53 062	46 489	25 228
Корректировка на состояние отделки	-	0,85	0,85	0,85
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 103	39 516	21 444
Корректировка на этаж	-	1,00	0,95	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 103	37 540	21 444
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	45 103	37 540	21 444
Корректировка на площадь	-	1,06	0,90	1,15
Цена после корректировки, руб./кв. м	-	47 809	33 786	24 661
Сумма корректировок по аналогам	-	30	58	39
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0333	0,0172	0,0256
Сумма нормированных удельных весов	-		0,076100	
Весовые коэффициенты	-	0,4376	0,2260	0,3364
Взвешенная стоимость, руб./кв. м	-	20 921	7 636	8 296
Рыночная стоимость за 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м	36 853	-	-	-
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.			22 137 597,00	

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3	22 137 597,00 (Двадцать два миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот девяносто семь) рублей 00 копеек	18 447 997,50 (Восемнадцать миллионов четыреста сорок семь тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 50 копеек

## 10.2.2. Затратный подход

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

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

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

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за



какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

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

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

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

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

#### **10.2.3. Доходный подход**

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

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

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

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

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



## **ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »**

---

---

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

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



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

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

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

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

Таблица 11.1.Согласование результатов оценки (рыночная стоимость)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	22 137 597,00	1,00	22 137 597,00
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	22 137 597,00		

### 11.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

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

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (20%), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3	22 137 597,00 (Двадцать два миллиона сто тридцать семь тысяч пятьсот девяносто семь) рублей 00 копеек	18 447 997,50 (Восемнадцать миллионов четыреста сорок семь тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 50 копеек

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

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

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета:

04 октября 2022 г.

  
Н. А. Скрипник



## **ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »**

---

### **12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

---

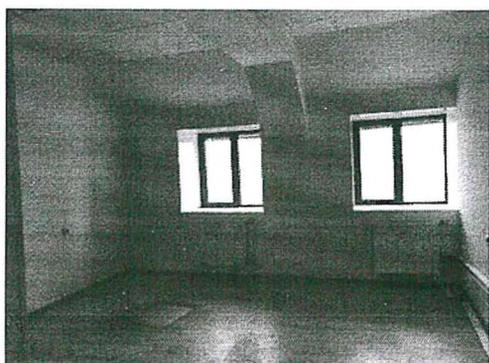
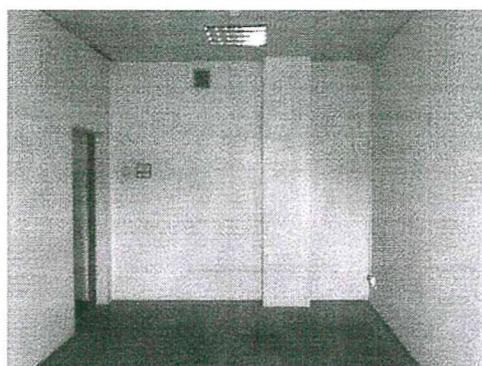
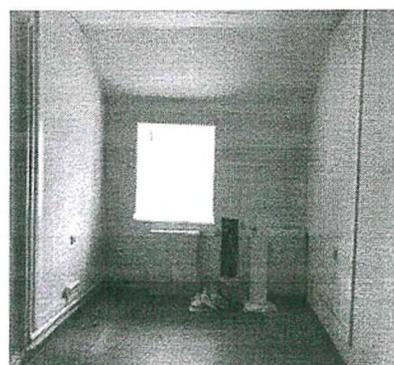
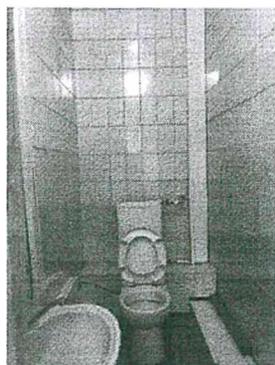
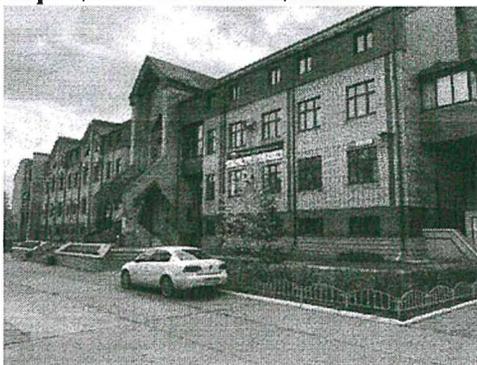
#### **№ 6352/22**

**об определении рыночной стоимости объекта оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 600,7 кв. м, этаж: 3, кадастровый номер: 86:10:0101243:10771, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица Федорова, д. 5/3**



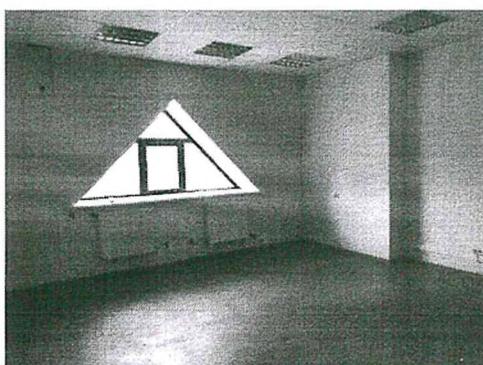
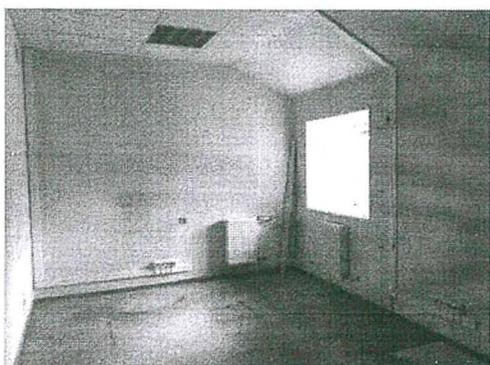
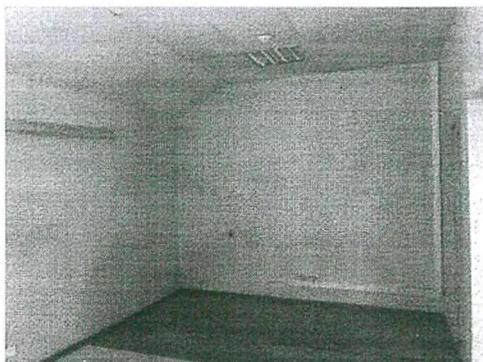
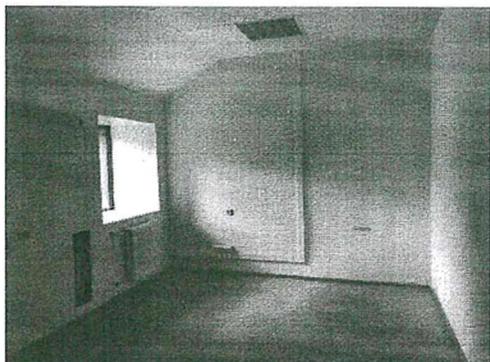
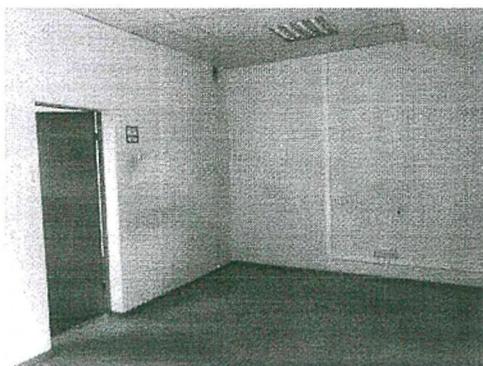
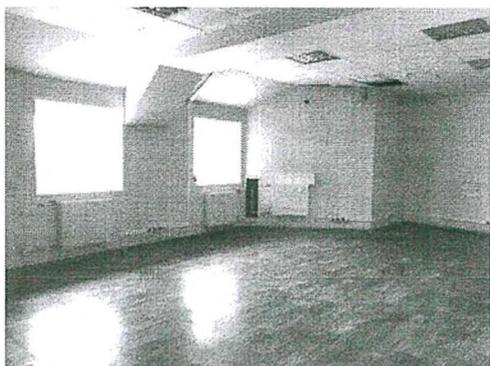
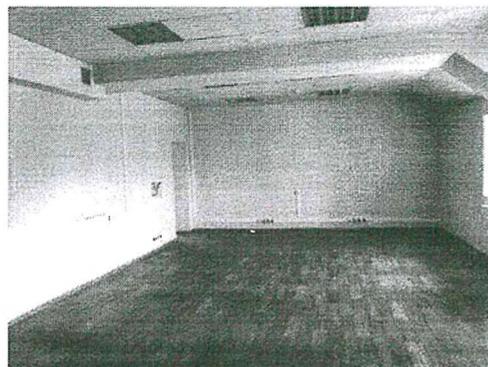
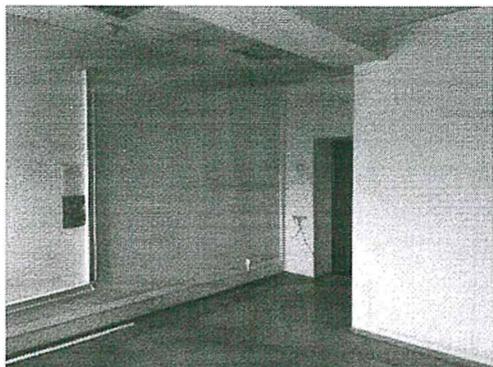
# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Информация для оценки: Иллюстрации Объекта оценки



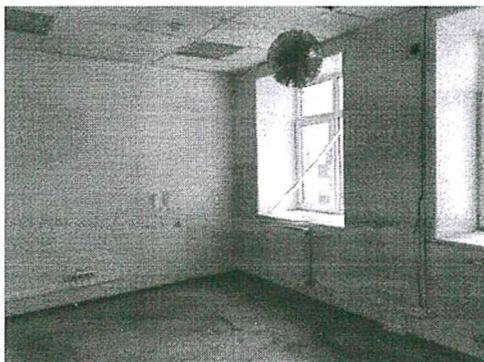
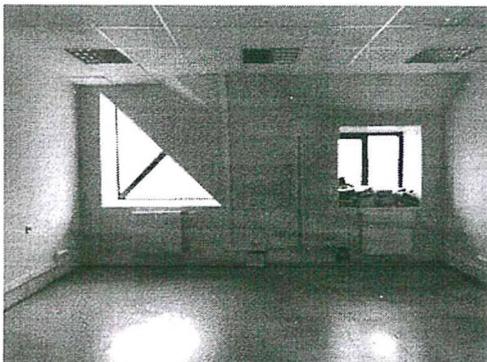
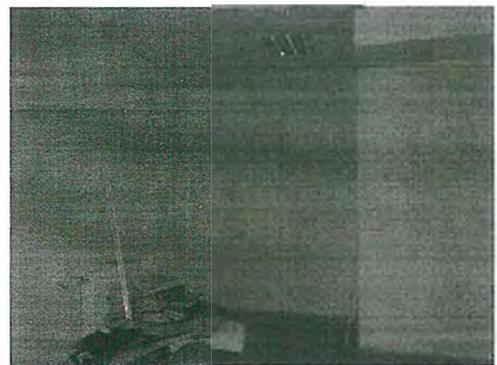
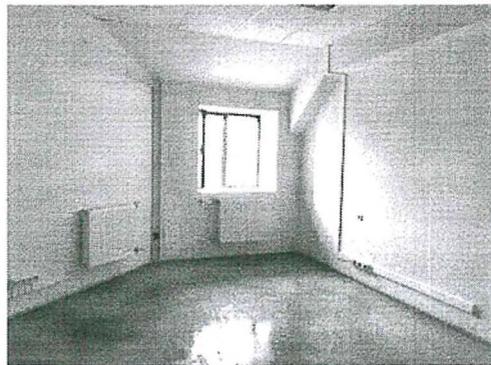
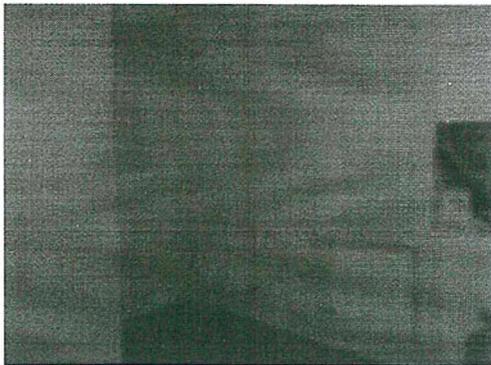
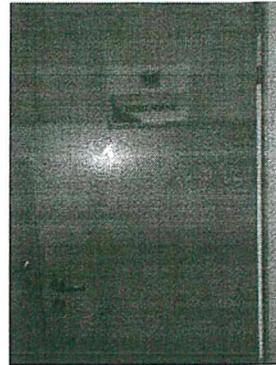
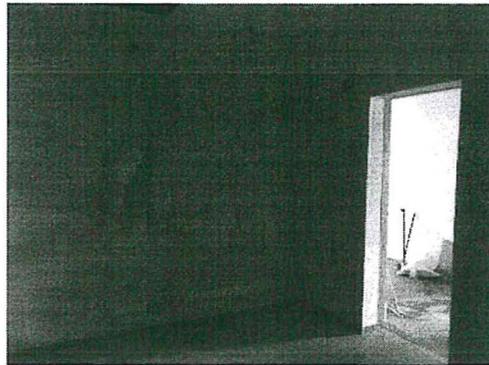


# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



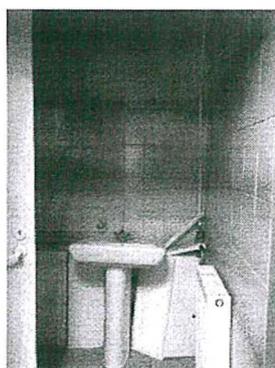
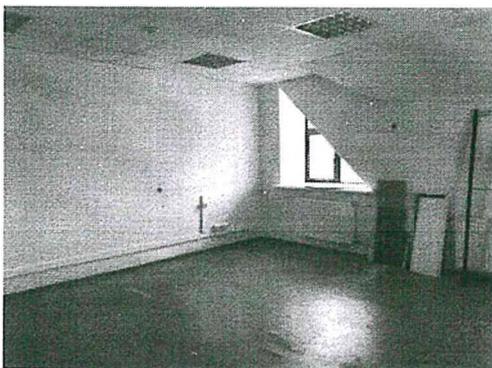
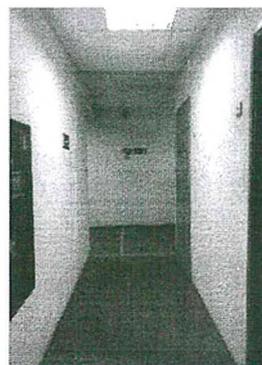
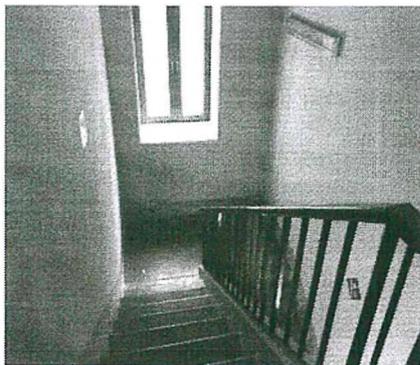
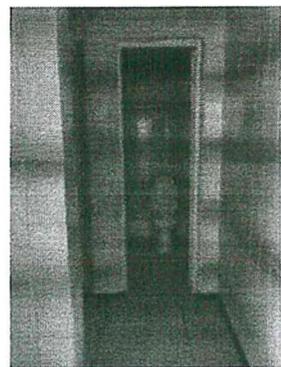
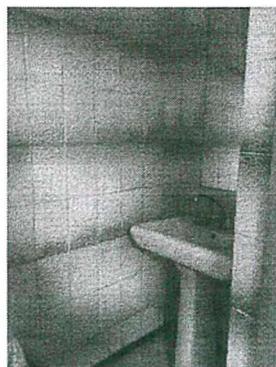
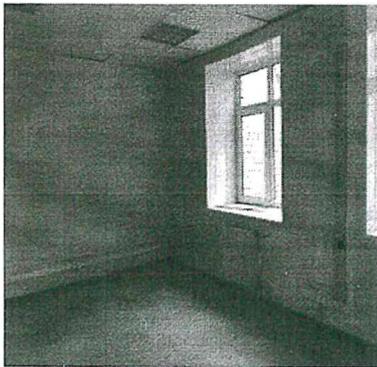
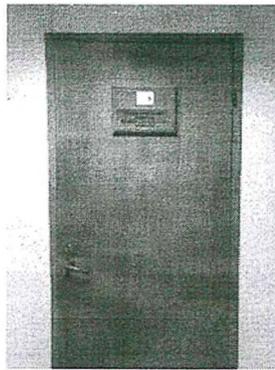
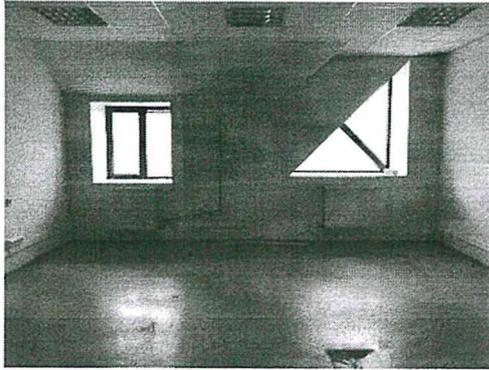


# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



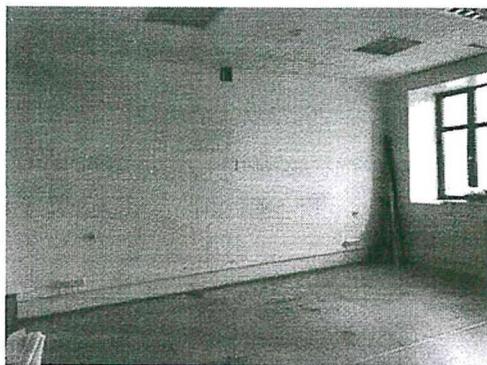
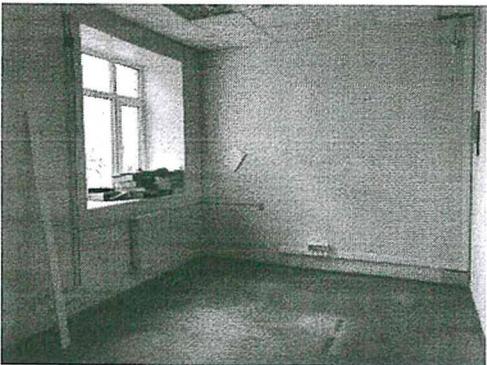
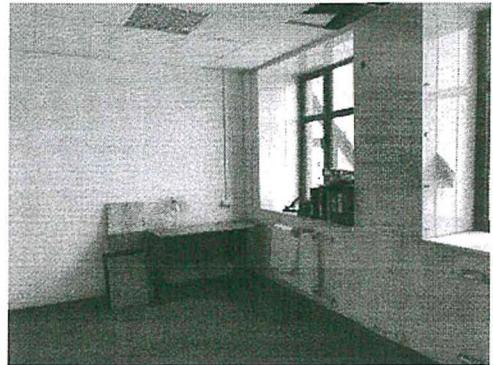
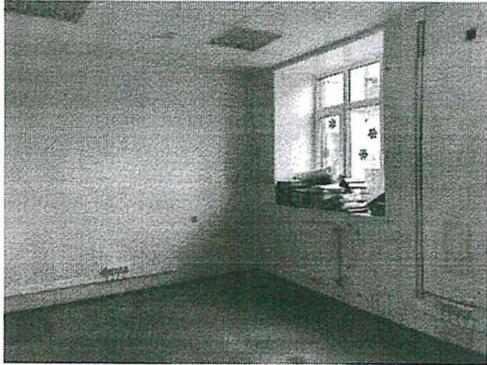


# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Объекты-аналоги

surgut.domclick.ru /card/sale\_office\_154684540

**Продаётся офис, 309.7 м<sup>2</sup>**

Бизнес-класс 47

17 999 000 Р

58 117 руб/м<sup>2</sup>

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, 34-й микрорайон, Набережная

Этажи: Сургут / Когалым

Александр Давыденко  
17 объявлений  
10.08.2019 11:44:00

Показать телефон



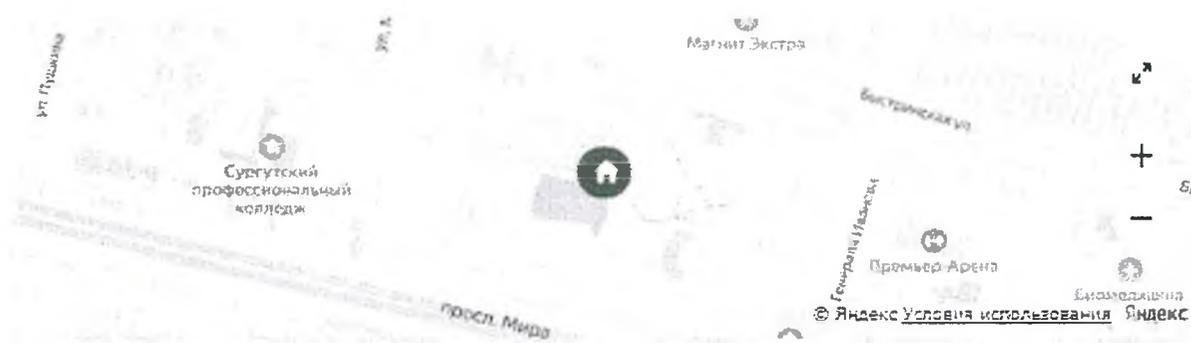
309.7 м<sup>2</sup>

Площадь

### Описание

Предлагается нежилое помещение общей площадью 309,7м кв. на втором этаже, расположено на первой линии. Офисное помещение, 9 кабинетов, три санузла, комната для приема пищи, три балкона, охранно-пожарная сигнализация, система видеонаблюдения, локальная сеть, видеодомофон с контролем доступа. Отдельный учет тепла и электроэнергии. Клиентская открытая парковка. Район густонаселенный, вокруг жилые дома, через дорогу гипермаркет Магнит. Отличная автомобильная развязка. Обременений, залогов нет. Один собственник. ТСРГП номер в Базе: 77/0121. Район: 34 мкр.

### Расположение



[https://surgut.domclick.ru/card/sale\\_office\\_154684540](https://surgut.domclick.ru/card/sale_office_154684540)



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

surgut.cian.ru

**Циан** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги

Недвижимость в Сургуте > Коммерческая > Продажа офисов в Сургуте > квартира 28

№№: 09-22 2 просмотра 0 за сегодня

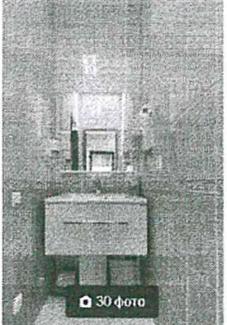
**Офис, 1 752,8 м<sup>2</sup>**  
в офисном здании на Нефтеюганское шоссе, 46  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. квартал 2А Нефтеюганское ш. На карте

75 000 000 Р +  
42 739 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

Показать телефон

Написать

4 ЭТАЖИ  
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Коммерческая Недвижимость  
Документы проверены



30 фото

1 752,8 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 4 Этаж  
Свободно Помещение

Продается коммерческая недвижимость в уютном районе по адресу Нефтеюганское шоссе 46, подъезд возможен с разных сторон нескольких улиц. Объект имеет двухэтажное строение, где большую часть занимают разные организации, которые осуществляют свою деятельность в данном комплексе. Также, внутри объекта расположено большое складское помещение с отдельным входом и есть своя большая парковка. Если вы хотите создать бизнес в сфере недвижимости, сдавать в аренду помещение или сразу несколько, тогда этот объект отличный вариант для вас!. Номер в базе: 8089091.

<https://surgut.cian.ru/sale/commercial/276510941/>

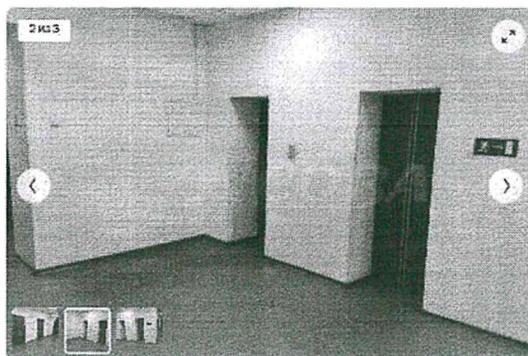


# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

sova72.ru/nedvizhimost/commercial/19620

## Нежилое помещение в отдельно стоящем здании, продажа, в районе ТРЦ Союз, г. Сургут

Просмотры: 26 | Звонки: 0 | Визиты: 0 | Недалеко: 0 | Мобильный: 1



6 300 000 Р

227 000 Р за м²

Предложить свою цену

Предложить обмен

Код предложения: 19620

Фотографии На карте

Тип	в отдельно стоящем здании
Площадь	228 м²
Этажи	5
Этажность	8
Год постройки	1994
Ремонт	Хороший ремонт
Оборудован	Полностью оборудован
Материал	Монолитный
Арендаторы	нет



Бысов Дмитрий  
Специалист по объекту

Позвонить эксперту

Эксперт онлайн с 8:00 до 22:00

Обратный звонок

Записаться на экскурсию

Поклосилась

## Основные преимущества

Остановка

Отдельно стоящее здание

## Подробности

Предлагается к продаже часть нежилого, восьмизэтажного здания офисного назначения (частично 5 этаж). Общая площадь составляет 227,6 кв.м. Есть действующие арендаторы. Помещение находится в собственности.

<https://www.sova72.ru/nedvizhimost/commercial/19620>



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

## Документы, предоставленные Заказчиком:

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Уральскому федеральному округу  
кадастровый номер: 86:10:0101243:10771

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2022, поступившего на рассмотрение 22.08.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г. № КУВИ-001/2022-144043952			
Кадастровый номер:	86:10:0101243:10771		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101243		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, улица Федосова, д.5/3		
Площадь, м²:	600.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2262866.94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	86:10:0101243:194		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Селюткина Евгения Васильевна, действующий(ая) на основании документа "ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СУРГУТА"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
22.08.2022г. № КУВИ-001/2022-144043952			
Кадастровый номер:	86:10:0101243:10771		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование город Сургут
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:10:0101243:10771-86:057/2020-1 20.03.2020 14:43:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременений объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Зачлененные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотрибуналы и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 5 Лист 3

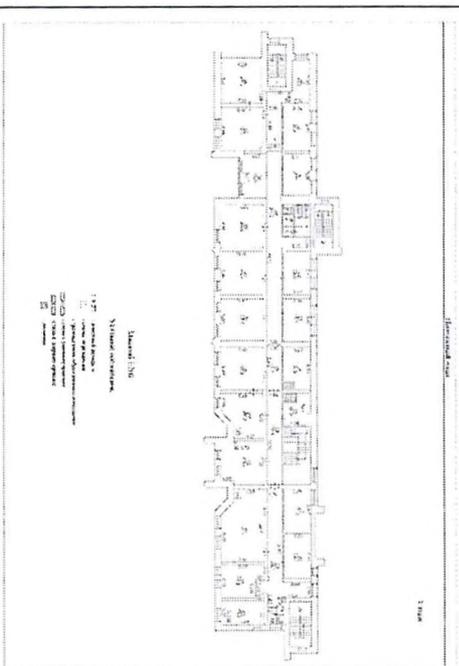
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (для размещения помещений, помещений на улице (плане участка))

Помещение

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5.1	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки 3
--------------------	--------------------------	------------------------	------------------------

22.08.2022г. № КЭЭВ/001/2022-144013992  
Кадатровый номер: 86:10:0101243:10/71

Номер этажа (этажей) 3



Масштаб 1:100

полное наименование недвижимости	помещение	дополнительная информация
	М.П.	

В.А. Шаров



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО  
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА  
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

№ 15-56278 (02) от 19.08.2022

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Федорова, дом 5/3, общей площадью 600,7 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании постановления Мэра города Сургута от 30.11.2000 № 208, постановления Администрации города Сургута от 04.06.2019 № 3840, постановления Администрации города Сургута от 24.09.2019 № 7047 и постановления Администрации города Сургута от 22.05.2020 № 3326.  
Реестровый № 0901135/2-4.

И.о. директора департамента

Гулак Ольга Валерьевна  
тел. (3462) 52-83-56  
e-mail: gulak\_ov@admsurgut.ru

Российская Федерация

Тюменская область

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие  
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургут

Район города

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

№ 5/3

улицы

Федорова

Нежилое здание.

№ в реестровой книге	
Инвентарный номер	
№ в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

Составлен по состоянию на

" 05 " апреля 2010 г.

" " " 20 г.

" " " 20 г.

**Примечание:**Цели и задачи строений и сооружений,  
указанные ниже в документах, на данной  
странице, являются не подлежащими.

Форм № 408

№ 19 " августа 2022 г.

№ 26

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

№ п/п	Наименование и адрес местонахождения объекта, инвентарный номер, прочая дополнительная информация об объекте	Значение, единица измерения	Балансовая стоимость, (руб.)	Начисленная амортизация, (руб.)	Остаточная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение. ХМАО-Югра, г.Сургут, ул. Федорова, д.5/3, площадью 600,7 кв.м. инвентарный № 110851020361 кадастровый № 86:10:0101243:10771	600,7 м2	20 393 485,59	3 430 370,41	16 963 115,18
			<b>20 393 485,59</b>	<b>3 430 370,41</b>	<b>16 963 115,18</b>

**Примечание:***Информация о начисленной амортизации по объекту не следует указывать в документах приема-передачи (по выбытию) объекта. Сумма начисленной амортизации указана на определенную дату. При приеме-передаче (выбытии) объекта сумма начисленной амортизации изменится на дату совершения операции с объектом.*И.о. начальника отдела бухгалтерского учета  
и отчетности департамента  
имущественных и земельных отношений

А.А. Серафина

Серафина Анжелика Александровна  
8 (3462) 52-83-16

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



**9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м кв.)**

Итого по объекту	Классификация помещений	Отопление							Воды и души							Гардеробная		Лифты		Итого по объекту								
		Центральное							Индивидуальное							Гардеробная	Лифты											
		от ЦОД							от котельной																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20	21	22	23	24	25	26
2906,0	2906,0																											

**10. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

Литера или № по плану	Наименование	Формула для подсчета площади по наружным измерениям	Площадь, м кв.	Высота, м	Объем, м куб.
1	2	3	4	5	6
A	Основное строение. Поклоный этаж	$55,95 \times 13,10 - 2,80 \times 7,10 - 0,80 \times 0,30 - 7,5 \times 3,46 - 2,85 \times 4,20 - 0,95 \times 0,80 - 2,85 \times 3,05 - 1,308 \times 13,08 - 0,80 \times 0,30 - 2,10 \times 4,00 - 0,30 \times 0,75 - 0,30 \times 0,77 - ((1,40 - 3,26) \times 2 \times 1,54) \times 2 - 6,36 \times 6,54$	931,8	3,25	3028
	1 этаж	$55,95 \times 13,10 - 2,80 \times 7,10 - 0,80 \times 0,30 - 7,5 \times 3,46 - 2,30 \times 3,05 - 2,85 \times 4,20 - 0,95 \times 0,80 - 13,08 \times 13,08 - 0,80 \times 0,30 - 2,10 \times 4,02 - 0,30 \times 0,75 - 0,30 \times 0,77 - (6,36 \times 7,78 - (1,40 - 3,26) \times 2 \times 1,54) \times 2$	922,3	3,25	2997
	2 этаж	$73,88 \times 13,10 - 2,80 \times 7,10 - 0,80 \times 0,30 - 7,5 \times 3,46 - 2,85 \times 4,20 - 0,95 \times 0,80 - 2,10 \times 4,00 - 0,30 \times 0,75 - 0,30 \times 0,77 - 0,8 \times 0,30 - (1,24 \times 0,80) \times 2 - 4,85 \times 2,80$	1024,1	3,25	3328

**8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ**

Общая площадь 2906,0 кв. м

Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1. Производственные						
2. Складские						
3. Помещения для обслуживания						
4. Помещения для обслуживания						
5. Помещения для обслуживания						
6. Помещения для обслуживания						
7. Помещения для обслуживания						
8. Помещения для обслуживания						
9. Помещения для обслуживания						
10. Помещения для обслуживания						
11. Помещения для обслуживания						
12. Помещения для обслуживания						
13. Помещения для обслуживания						
14. Помещения для обслуживания						
Итого:	1355,7	1550,3				

**В ЭТОМ ЧИСЛЕ:**

используемая жилищной конторой для собственных нужд, м. кв.

Классификация помещений	Общая, в т.ч.		Текущие изменения			
	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1. Производственные						
2. Складские						
3. Помещения для обслуживания						
4. Помещения для обслуживания						
5. Помещения для обслуживания						
6. Помещения для обслуживания						
7. Помещения для обслуживания						
8. Помещения для обслуживания						
9. Помещения для обслуживания						
10. Помещения для обслуживания						
11. Помещения для обслуживания						
12. Помещения для обслуживания						
Итого:						



**ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»**

**11. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ НА ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕЙСТВИЕ**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание (объем, площадь, длина и т.п.)	Уд. вес конструкции, кг/м³	Ценовые коэффициенты (по отношению к уд. весу)	Уд. вес конструкции, кг/м³	Процент влияния на экономическое содействие (от 1 до 100)
1	Фундамент	жесткий					10
2	Наружные и внутренние капитальные стены	каменные					10
3	Перегородки	каменные					
4	Полы	деревянные	ж/б плиты				15
		асбестоцементные	ж/б плиты				
		высокопрочные	ж/б плиты				
5	Крыша	металлокаркас					10
6	Потолки	бетонные, гипсовые, штукатурка					10
7	Двери	деревянные, металлические					10
8	Окна	наружные	интерьерные, штукатурка, обоями, подвесные потолки				15
		внутренние					
9	Электротехническое оборудование	освещение					15
		кабельные трассы					
		ЛЭП					
		древесина					
		центральное отопление	центральное				
		электрические	скрытый проводной				
		информационный	проводной				
		кабельная	проводной				
		отдельное отопление	центральное				
		плиты					
		стеновые панели					
		панельные системы					
10	Внутренняя отделка	бетонные					10
Итого:				100		0	0

3 этаж	$72,00 \times 13,10 - 2,80 \times 7,10 - 0,80 \times 0,30$ $- 2,85 \times 4,20 - 0,95 \times 0,80 - 2,10 \times 4,00 - 0,30 \times 0,75$ $- 1,00 \times 7,00 - (1,00 \times 0,74)^2 \times 0,80 \times 0,3$ $- 0 - (1,24 \times 0,80)^2 \times 2$ $- (4,85 \times 2,80 - (1,40 \times 3,26) \times 2 \times 1,54)^2 \times 2$ $- 0,80 \times 5,80$	971,9	3,25	3159
Крыша	$2,75 \times 1,58 - 6,19 \times 2,95 - 0,90 \times 3,98 - 1,05 \times 1,13$ $- 1,92 - 1,80 \times 5,92 - 2,30 \times 2,88 - 2,85 \times 1,13$ $- (2,20 \times 2,63)^2 \times 2 - 6,36 \times 2,58 - 2,10 \times 2,80$ $- (0,67 \times 0,77)^2 \times 2 - (1,40 - 4,20) \times 2 \times 2,80$ $- 1^2 \times 2$ $- ((2,00 - 4,20) \times 2 \times 2,63)^2 \times 2 - (11,00 - 16,20) \times 2 \times 3,86 - (16,20 - 18,00) \times 2 \times 1,18 - 0,50 \times 18,00 - 2,80 \times 2,10 - (0,67 \times 0,77)^2 \times 2$	237,4		
Водост	$(1,40 - 2,80) \times 2 \times 1,48)^2 \times 2$	6,2		
Балкон	$2,00 \times 5,00$	10,0		
Чердак	$55,95 \times 3,20 - 12,58 \times 3,80 - 3,40 \times 7,00 - 0,95 \times 0,80 - 4,02 \times 7,00 - 0,30 \times 0,75$	279,8	2,80	783



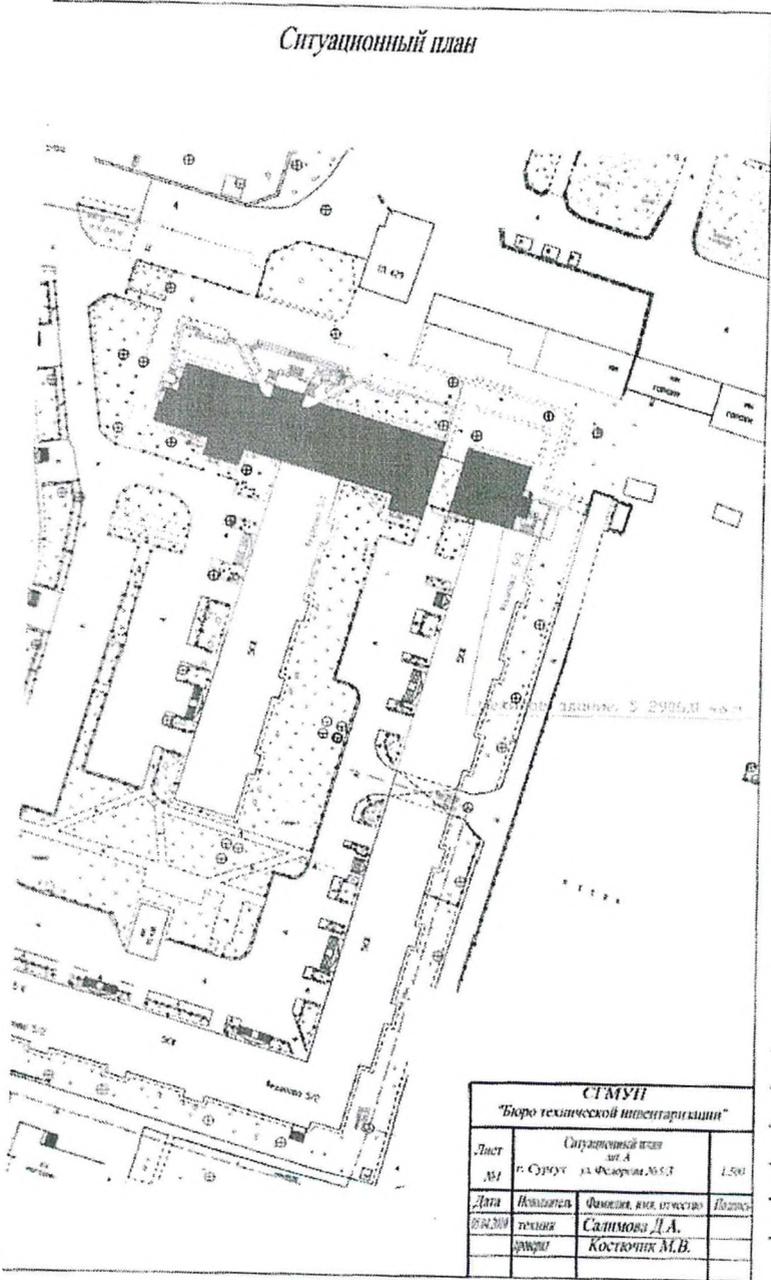
**ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»**





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Ситуационный план



Перечень прилагаемых документов

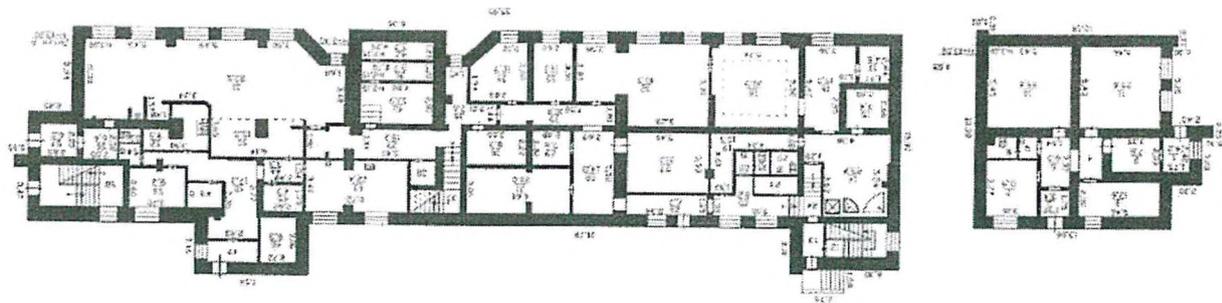
№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Полтажный план	1:200	1	
3	Выданные:			
	а) для оценки основных строений			
	б) для оценки			
	в) для дворовых сооружений			
	г) желтевшие			
4	Ситуационная схема	б/м		

Дата выполнения работы	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (уполномоченное лицо)	
	должность	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись
05.04.2010	техник	Садимова Д.А.		Костючик М.В.			



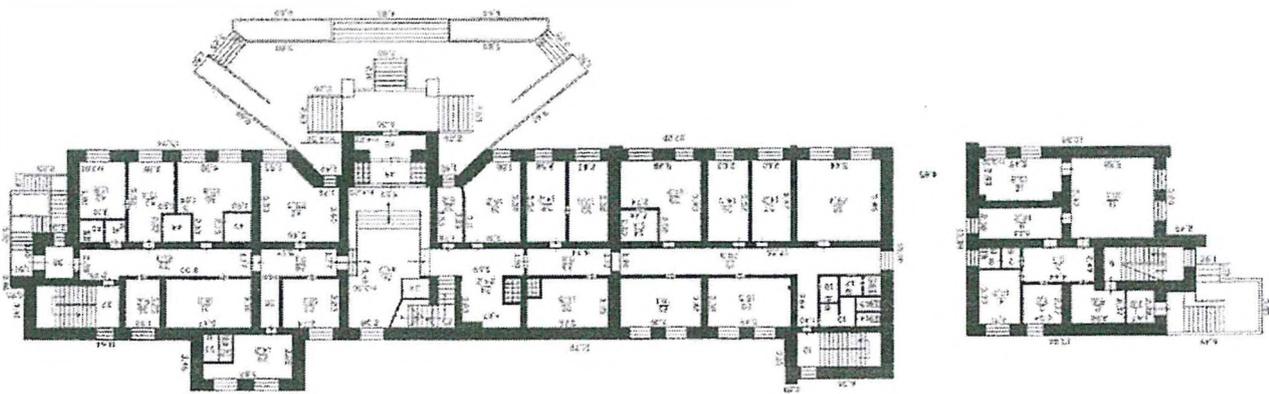
# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

И.П. ФИО	И.П. ФИО	И.П. ФИО
М.П. (подпись)	М.П. (подпись)	М.П. (подпись)
М.П. (подпись)	М.П. (подпись)	М.П. (подпись)
Проект № 11/11/12 , расположенный по адресу:		



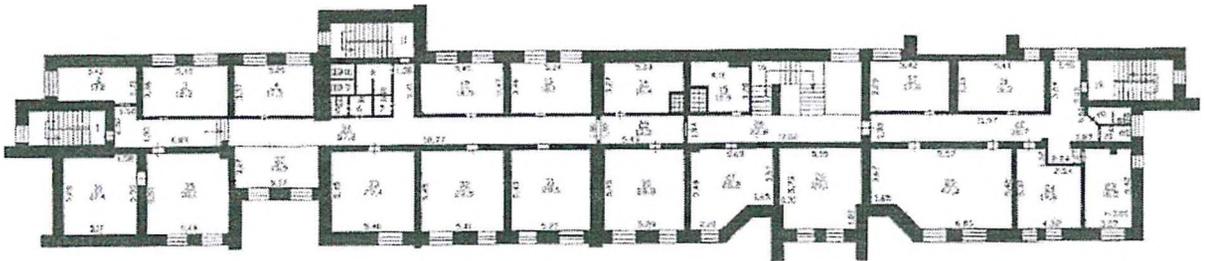
11/11/12

И.П. ФИО	И.П. ФИО	И.П. ФИО
М.П. (подпись)	М.П. (подпись)	М.П. (подпись)
М.П. (подпись)	М.П. (подпись)	М.П. (подпись)
Проект № 11/11/12 , расположенный по адресу:		



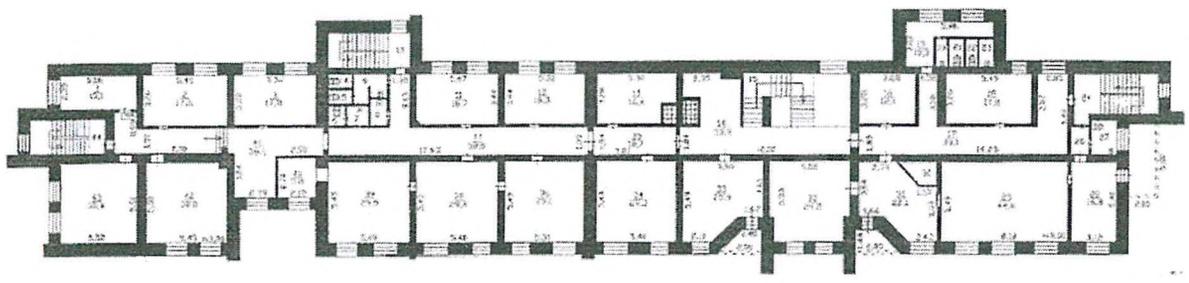
11/11/12

1 этаж



С.И.И.И.И.			
"Служба технической эксплуатации"			
Изм.	№	Генеральный директор	И.И.И.
Изм.	№	Инженер	И.И.И.
Изм.	№	Инженер	И.И.И.
Изм.	№	Инженер	И.И.И.

2 этаж



С.И.И.И.И.			
"Служба технической эксплуатации"			
Изм.	№	Генеральный директор	И.И.И.
Изм.	№	Инженер	И.И.И.
Изм.	№	Инженер	И.И.И.
Изм.	№	Инженер	И.И.И.

ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДВИЖЕНИЯ»

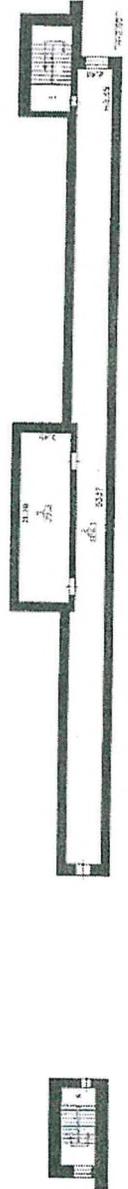


Присоединение к существующему объекту  
инженерных сетей

### Экспликация к поэтажному плану строения

Страна: Беларусь | Город: Гродно | Район: Гродно  
 С/здание: **Федюровка** №: **5/3**

№ п/п	Код	Наименование помещений	Площадь помещений по плану, кв. м	Формулы площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений по обмеру				Итого по этажу, кв. м	Объем помещений, куб. м
					в соответствии с проектом (с учетом застройки)		фактически			
					по плану	по факту	по плану	по факту		
1	1	павильон	2,42	2,42	1,75	-4,2				
2	2	коридор	2,35	2,33			7,8			
3	3	кладовая	5,46	5,30			12,6			
4	4	коридор	2,73	1,53			4,2			
5	5	павильон	1,92	1,75			3,4			
6	6	коридор	1,93	3,35			6,5			
7	7	кабинет	3,16	3,77			11,9			
8	8	санузел	1,93	1,45	0,58	0,50	2,5			
9	9	умывальная	1,19	1,46			1,7			
10	10	архив	5,43	5,45			29,6			
11	11	кабинет	5,46	5,43			29,6			
12	12	кабинет	4,63	2,35			9,5			
13	13	павильон	1,10	2,31			2,5			
14	14	душевая	5,54	4,16	0,10	1,95	1,25	1,91		
15	15	подсобное	0,48	0,35			7,4			
16	16	коридор	3,36	5,47	0,65	0,26	1,18	2,96		
17	17	служебная	2,44	1,97			4,8			
18	18	кладовое	5,73	5,52	0,20	0,57	2,23	0,25		
19	19	коридор	1,50	4,00	4,24	1,08	0,18	0,58		
20	20	санузел	1,54	1,27			2,7			
21	21	туалет	0,96	1,52			1,5			
22	22	умывальная	0,98	1,53			1,5			
23	23	подсобное	2,79	1,10			3,1			
24	24	коридор	1,12	3,75			4,4			
25	25	коридор	5,00	1,36	1,10	1,25	8,2			
26	26	коридор	5,34	1,25			6,7			
27	27	подсобное	5,40	3,93	0,20	0,61	21,1			
28	28	коридор	2,69	5,52			14,8			
29	29	санузел	2,48	2,32			5,6			
30	30	служебная	3,66	2,27			8,3			
31	31	санузел	3,06	6,60	0,50	0,40	1,10	1,40		
32	32	подсобное	5,29	5,30	0,87	2,70	2,58	3,85		
33	33	служебная	2,60	3,90			10,1			
34	34	подсобное	3,83	1,94	(3,83	2,02)	2,1,88	12,9		
35	35	коридор	2,98	1,40	0,35	0,49	10,4			
36	36	коридор	2,01	1,40	3,57	1,45	0,40	0,65		
37	37	кабинет	4,60	1,20	2,36	1,34	8,7			
38	38	подсобное	1,54	1,74			2,7			



СМЗ/Д		Исполнитель: [Имя]	
№	С/здание	№	Этаж
1	5/3	1	1
2	5/3	1	1
3	5/3	1	1
4	5/3	1	1
5	5/3	1	1
6	5/3	1	1
7	5/3	1	1
8	5/3	1	1
9	5/3	1	1
10	5/3	1	1
11	5/3	1	1
12	5/3	1	1
13	5/3	1	1
14	5/3	1	1
15	5/3	1	1
16	5/3	1	1
17	5/3	1	1
18	5/3	1	1
19	5/3	1	1
20	5/3	1	1
21	5/3	1	1
22	5/3	1	1
23	5/3	1	1
24	5/3	1	1
25	5/3	1	1
26	5/3	1	1
27	5/3	1	1
28	5/3	1	1
29	5/3	1	1
30	5/3	1	1
31	5/3	1	1
32	5/3	1	1
33	5/3	1	1
34	5/3	1	1
35	5/3	1	1
36	5/3	1	1
37	5/3	1	1
38	5/3	1	1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№	Наименование помещений	Цели использования помещений	Площадь помещений по плану	Площадь по строительному плану				Итого по этажу	Итого по объекту
				общая полезная		эксплуатационная			
				площадь	коэффициент полезности	площадь	коэффициент полезности		
17	умывальная		1,53*1,37		2,1				
18	ванная комната		1,58*0,96		1,5				
19	коридор		1,40*3,64=17,56*(1,90)		18,5				
20	кабинет		3,38*5,41=18,30*(0,30)		18,5				
21	кабинет		5,30*3,42		18,1				
22	кабинет		5,26*3,35=1,77*(0,90)		16,5				
23	коридор		5,74*1,70		9,8				
24	коридор		5,69*1,90=0,55*(1,90)+2,97*(1,14)+1,83*(0,7+1,37)*0,20		24,2				
25	кабинет		1,62*4,03=(1,80+2,65)*2*(2,0+1,60)*0,55		11,8				
26	кабинет		5,53*7,83=(3,83+2,58)*2*(1,57+0,65)*0,05*(2+1,56)*2,20		44,7				
27	кабинет		3,74*3,23		12,1				
28	коридор		5,17*1,77		9,1				
29	коридор		5,87*3,02=2,01*(1,73)		14,2				
30	коридор		1,39*3,25		4,5				
31	кабинет		5,47*3,30		18,0				
32	кабинет		0,85*1,56		1,3				
33	кабинет		0,85*1,56		1,3				
34	комната отдыха		2,00*2,20		4,6				
36	кабинет		1,90*3,25		6,2				
37	кабинет		2,50*5,87		14,7				
38	кабинет		2,07*4,75		3,6				
39	кабинет		8,50*1,75=2,76*(2,28)		21,3				
40	кабинет		1,40*1,85		2,2				
41	кабинет		1,55*1,56		2,4				
42	кабинет		3,10*3,80		11,8				
43	кабинет		5,32*3,08=0,80*(2,03)		15,4				
44	кабинет		1,60*1,87		3,0				
45	кабинет		1,70*1,92		3,2				
46	кабинет		4,90*5,51=1,90*(2,18+1,64)*2,03		20,8				
47	кабинет		5,46*3,65=(3,76+1,93)*2*(1,88+4,77)*0,04*(2,79*(0,60))		25,3				
48	кабинет		2,77*0,94=2,79*(0,60)		6,2			4,28	
49	кабинет		2,92*1,88		5,5				
50	кабинет		1,30*3,00=(1,70+1,55)*2*(0,50+3,31+1,75)*2*(0,80)		6,0			3,00	
51	кабинет		2,58*5,52		14,2				
53	кабинет		2,47*5,52		13,0				
54	кабинет		2,44*2,71		5,4				
55	кабинет		5,29*5,45=2,71*(2,52)		23,9				
56	кабинет		2,62*5,52		14,5				
57	кабинет		2,60*5,47		14,2				
58	кабинет		5,44*5,46		29,7				
<b>Итого по 1 этажу:</b>				<b>328,4</b>	<b>330,1</b>	<b>664,5</b>			
2	кабинет		5,50*2,39		13,1			3,00	
2	кабинет		5,43*2,26		17,8				
3	кабинет		5,52*1,23		17,8				

№	Наименование помещений	Цели использования помещений	Площадь помещений по плану	Площадь по строительному плану				Итого по этажу	Итого по объекту
				общая полезная		эксплуатационная			
				площадь	коэффициент полезности	площадь	коэффициент полезности		
39	коридор		1,34*1,70+5,40*1,84+3,21*1,90+0,34*0,97+0,30*0,20+0,65*0,20+0,20*0,30+0,80*0,30+0,30*0,07		18,1				
40	кабинет		4,80*2,90		13,0			2,15	
41	кабинет		4,79*1,70		5,7				
42	кабинет		4,79*1,70		5,7				
43	кабинет		6,22*(1,40+0,50)*(0,60+0,60)*0,30		22,4			3,00	
44	кабинет		2,48*1,34		3,3				
45	кабинет		1,79*2,62		4,7				
46	кабинет		3,72*3,06		8,3				
47	кабинет		1,42*2,60		4,1				
48	кабинет		2,93*(1,36+3,77)*1,83*(1,29*1,30+1,13*1,87)+2,38*(0,99+0,80)*0,30+0,30*0,35		17,3				
49	кабинет		2,22*1,34		3,0				
50	кабинет		6,14*(2,61+0,97)*0,88*(0,92*0,15)		15,0				
51	кабинет		2,66*0,63+3,67*0,87+0,87*0,63+5,83*1,89+1,48*1,12+1,06*0,23+4,4*4+6,44*3,48+3,48*2,62+1,22*0,3*5+7,42+5,67)*2*(1,58+0,3*0,3)+2+0,55*0,48+0,5*0,55+0,3*0,2		83,5				
52	кабинет		1,07*1,47*(1,12*0,75+1,03*2,19+0,51*0,91+0,30*0,30)*2		9,5				
53	кабинет		1,44*0,98		1,4				
54	кабинет		1,41*1,44*(0,70*0,70)		1,9				
55	кабинет		3,72*(1,04+0,60)*0,55		9,3				
56	кабинет		2,65*2,50		6,4				
57	кабинет		2,65*2,55		6,0				
58	кабинет		5,89*2,82		14,5				
<b>Итого по 2 этажу:</b>				<b>41,5</b>	<b>427,1</b>	<b>110,2</b>	<b>66,8</b>	<b>663,6</b>	
1	кабинет		1,67*2,28		3,8			1,00	
2	кабинет		3,52*2,37=(0,45*2,82)		9,6				
3	кабинет		2,54*2,77		7,0				
4	кабинет		2,71*3,77		10,2				
5	кабинет		4,44*2,49		11,1				
6	кабинет		5,42*2,37		12,8				
7	кабинет		1,26*1,53		1,9				
8	кабинет		1,47*1,52		2,2				
9	кабинет		5,13*2,38		12,2				
10	кабинет		5,47*2,83+0,52*(0,35+0,30)*0,45		15,2				
11	кабинет		3,50*3,47		10,1				
12	кабинет		2,34*3,41		12,7				
13	кабинет		0,95*(1,64+0,85)*1,91*(0,94*0,15)		3,3				
14	кабинет		1,58*0,86		1,8				
15	кабинет		1,60*0,86		1,4				
16	кабинет		1,65*1,37		1,4				

№ п/п	Наименование помещений	Формы и размеры помещений	Площадь помещений, обмеры				Площадь помещений, обмеры	Итого
			площадь помещений		площадь помещений			
			площадь	площадь	площадь	площадь		
7	подсобное	0,75*1,48		1,1				
8	уличный туалет	1,80*2,10(4,20*0,90)		3,7				
9	туалет	0,84*1,54		1,3				
10	туалет	1,34*0,84		1,1				
11	лестничная	2,30*3,41		12,4				
12	кабинет	8,45*3,42	18,9					
13	кабинет	5,24*1,40	18,1					
14	душ	1,33*3,27(1,19*0,84)		16,4				
15	архив	4,41*1,28(1,84*1,11(1,38*0,40)		10,0				
16	лестничная	3,18*1,43(1,50*1,74(3,51*1,53)		13,9				
17	кабинет	5,42*3,29	17,8					
18	кабинет	5,49*3,31	18,1					
19	лестничная	5,89*2,53		14,9				
20	санузел	1,20*1,18(1,48(0,56*2*0,68(0,52*1,48)		2,9				
21	санузел	2,12*1,18		2,5				
22	коридор	14,43(1,90(1,95*1,00(0,60*2,10(1,28(1,90)2*0,70(2,24*1,0(0,50*1,39(0,50*0,10)		38,7				
23	кабинет	3,00*5,42(0,57*0,25)		16,5				
24	кабинет	4,32*5,17(1,32*2,54)	19,8					
25	актовый зал	9,57*3,67(1,79(2,60*1,21(3,5)	47,3					
26	кабинет	5,27*5,33(1,82*0,30*2)	29,1					
27	кабинет	5,69*3,37(4,04(2,20(2*1,90(0,25*0,35)	26,2					
28	коридор	12,02*1,90		22,8				
29	коридор	5,43*1,90		10,3				
30	кабинет	5,20*3,45	28,8					
31	кабинет	5,27*3,43	28,6					
32	кабинет	5,41*3,45	29,5					
33	кабинет	5,40*3,45	29,4					
34	коридор	18,77*1,80(5,17*1,80(7,96*1,90(0,60*1,52(0,40*0,25)		57,2				
35	кабинет	5,40*3,48	30,1					
36	архив	5,17*5,30(1,58*0,30)		27,4				
37	кабинет	5,17*3,07	18,9					
<b>Итого по 3 этажу:</b>			<b>421,3</b>	<b>254,3</b>		<b>675,6</b>		
1	лестничная	5,89*2,52		14,8			2,55	
2	коридор	51,71*2,40(1,54*0,24)		126,1				
3	лестничная	11,38*3,45		19,3				
4	лестничная	5,45*2,40		13,1				
<b>Итого по чердаку:</b>			<b>193,3</b>			<b>193,3</b>		
<b>Итого по объекту:</b>			<b>1225,5</b>	<b>1483,5</b>	<b>130,2</b>	<b>66,8</b>	<b>2066,0</b>	

№ п/п	Наименование помещений	Формы и размеры помещений	Площадь помещений, обмеры				Площадь помещений, обмеры	Итого
			площадь помещений		площадь помещений			
			площадь	площадь	площадь	площадь		
4	туалет	0,86*1,52		1,3				
5	туалет	1,52*0,86		1,3				
6	туалет	1,05*1,37		1,4				
7	уличный туалет	1,53*1,37		2,1				
8	подсобное	1,78*0,86		1,5				
9	уличный туалет	0,86*1,55(1,10*1,89(0,92*0,13)		3,6				
10	лестничная	2,29*5,41		12,4				
11	кабинет	5,47*3,44(0,54*0,25)	18,7					
12	кабинет	5,32*3,44	18,3					
13	кабинет	5,50*3,25(0,86*1,11)	16,4					
14	коридор	3,00*1,90(4,06*1,63(12,00*1,84(1,30*0,35)		33,9				
15	лестничная	4,18*1,43(1,50*1,74(3,51*1,53)		13,9				
16	кабинет	3,68*3,28	12,1					
17	коридор	1,52*1,58(14,23*1,82(3,57*2,05)		39,1				
18	кабинет	5,45*3,26	17,8					
19	коридор	5,86*3,60(4,10*1,78)		10,3				
20	кабинет	0,84*1,54		1,3				
21	туалет	0,84*1,55		1,3				
22	туалет	1,50*0,86		1,3				
23	уличный туалет	0,86*1,50		1,3				
24	лестничная	5,89*2,53(1,02*0,93)		15,8				
25	кабинет	1,20*1,16		2,3				
26	санузел	1,70*2,52		4,3				
27	актовый зал	3,12*5,40		16,8				
28	кабинет	5,12*5,49	44,6					
29	подсобное	(1,00(2,75)2*1,93)		3,6				
30	кабинет	(2,42(3,86(2*1,85(5,52*1,71(1,70(4,45(2*1,93)		22,1				
31	кабинет	5,33*5,55(0,40(1,38)*2)		29,2				
32	кабинет	3,60*3,60(1,03(2,10(2*1,89)		25,9				
33	кабинет	5,40*5,43	29,3					
34	коридор	5,51*1,84		10,7				
35	кабинет	5,30*5,49	29,1					
36	коридор	17,63*1,89(1,30*3,63)		38,0				
37	кабинет	5,46*5,45	29,8					
38	кабинет	5,48*5,45	29,9					
39	коридор	2,12*2,75		5,8				
40	кабинет	2,70*3,04(1,81*1,91(0,60*1,55(0,67*0,60)		36,1				
41	кабинет	5,45*5,50	30,0					
42	кабинет	5,52*5,51	30,4					
43	лестничная	5,45*2,40		13,1				
<b>Итого по 2 этажу:</b>			<b>432,3</b>	<b>272,3</b>		<b>704,6</b>		
1	лестничная	5,45*2,40		13,1			3,00	
2	кабинет	5,43*2,71(0,38*3,93)		13,2				
3	кабинет	5,45*3,36		18,3				
4	кабинет	5,20*3,37		17,5				
5	туалет	1,17*1,39		1,6				
6	уличный туалет	1,48*1,44		2,1				



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

**Экспликация**  
**к поэтажному плану строения**

Экспликация к поэтажному плану строения  
этажа №

Структурный элемент № **5/3**  
Феворова

№	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Формула площади помещений по конструктивному объёму	Площадь по конструктивному объёму помещений, кв. м				Итого
				по конструктивному объёму		по фактической площади		
				полезная	общая	полезная	общая	
1	тамбур	2,42	2,42*1,75	4,2			3,00	
2	коридор	3,35	3,35*2,33	7,8				
3	кладовая	5,46	5,46*2,30	12,6				
4	коридор	2,73	2,73*1,53	4,2				
5	тамбур	1,92	1,92*1,75	3,4				
6	коридор	1,94	1,94*1,35	6,5				
7	кладовая	3,16	3,16*3,77	11,9				
8	санузел	1,91	1,45*0,58*0,50	2,5				
9	ванная комната	1,19	1,19*1,40	1,7				
10	архив	5,43	5,43*5,45	29,6				
11	кладовая	5,46	5,46*5,43	29,6				
12	подсобное	4,01	4,01*2,75	9,5				
13	тамбур	1,10	1,10*2,31	2,5				
14	кухня	5,74	4,10*0,10*1,95+1,28*1,91+0,48*0,35	25,2				
15	подсобное	2,80	2,80*2,06	7,4				
16	коридор	3,46	5,47*0,63*0,26+1,18*2,95	15,0				
17	декоративная	2,44	1,97	4,3				
18	подсобное	5,74	5,87*0,30*0,57+2,23*0,25+0,20*0,47	10,9				
19	коридор	1,50	4,00*4,23*1,08+0,18*0,58	10,5				
20	санузел	1,54	1,77	2,2				
21	туалет	0,96	1,52	1,5				
22	умывальная	0,98	1,53	1,5				
23	подсобное	2,79	1,10	3,1				
24	коридор	1,17	1,75	4,4				
25	коридор	5,00	1,00+1,10*1,25	8,2				
26	коридор	5,34	1,25	6,7				
27	подсобное	5,40	3,03+0,30*0,60	21,1				
28	коридор	2,69	5,52	14,8				
29	скала	2,48	2,32	5,6				
30	служебная	3,66	2,27	8,3				
31	тамбул	3,06	6,04+0,50*0,40+0,10*0,40	20,0				
32	подсобное	5,29	5,36+0,87*2,70+2,58*3,85	40,3				
33	электрошкаф	2,60	3,90	10,1				
34	подсобное	3,83	1,94+1,81+2,02+2*1,88	12,9				
35	коридор	7,58	1,40+0,35*0,49	10,4				
36	коридор	2,01	1,40+3,57*1,45+0,60*0,65	7,6				
37	лестничная	4,60	1,20+2,36*1,34	8,2				
38	подсобное	1,34	1,74	5,7				



**ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО ВОДЕЙСТВИЯ»**

№	Назначение помещений	Площадь помещений, кв. м	Итого		№	Площадь помещений, кв. м
			к	и		
19	коридор	1,40*1,64=1,70*1,90		38,5		
20	кабинет	3,38*5,30=0,30*0,30		18,5		
21	кабинет	5,10*2,42		18,1		
22	касса	5,26*3,35=1,27*0,90		16,3		
23	коридор	4,74*1,70		9,8		
24	коридор	5,69*1,90=0,35*1,90=2,97*2,14=1,53*0,07=1,37*0,20=8,7		15,5		
25	лестничная	1,62*4,03=(1,80+2,65)*2*1,0+1,60*0,55		11,8		
26	вспомогательная	5,53*7,83=(3,83+2,58)*2*1,57+(0,68*0,05)*2,15*2,29		44,7		
27	кабинет	1,74*1,23		12,1		
28	кабинет	5,17*1,77		9,1		
29	коридор	5,87*3,02=2,03*1,73		14,2		
30	коридор	1,39*3,25		4,5		
31	кабинет	5,47*3,30		18,0		
32	туалет	0,85*1,56		1,3		
33	универсальная	0,85*1,56		1,3		
34	кабинет	2,00*2,29		4,6		
36	кабинет	1,90*3,25		6,2		
37	лестничная	2,50*5,87		14,7		
38	тамбур	2,07*1,75		3,6		
39	коридор	5,50*1,77=2,76*2,28		21,3		
40	туалет	1,40*1,55		2,2		
41	универсальная	1,55*1,26		2,4		
42	кабинет	3,10*3,80		11,8		
43	кабинет	5,23*3,08=1,05*1,28		19,0		
46	кабинет	4,90*5,81=1,04*1,03		24,9		
47	кабинет	2,40*3,05=(3,76+1,93)*2*1,88		25,3		
48	тамбур	4,77*0,94=2,79*0,60		6,2		
49	тамбур	2,92*1,88		5,5		4,25
50	касса	2,03*3,76=0,81*1,09=0,18*1,38		8,7		
51	кабинет	5,50*3,65=(1,82+1,86)*2*1,88		25,3		3,00
52	кабинет	5,27*5,48		28,9		
53	коридор	1,70*5,47		9,3		
54	касса	2,44*2,23		5,4		
55	кабинет	5,28*5,35=2,74*2,52		21,9		
56	кабинет	2,67*5,52		14,8		
57	кабинет	2,60*5,47		14,2		
58	кабинет	5,44*5,46		29,7		
<b>Итого по 1 этажу:</b>			<b>178,9</b>	<b>291,6</b>	<b>669,9</b>	
1	кабинет	5,50*2,39		13,1		3,00
2	кабинет	5,48*3,26		17,8		
3	кабинет	3,52*3,23		17,8		
4	туалет	0,86*1,52		1,3		
5	туалет	1,52*0,86		1,3		
6	туалет	1,05*1,37		1,4		
7	универсальная	1,23*1,37		2,1		
8	помещение	1,78*0,86		1,5		
9	универсальная	0,86*1,55=1,10*1,89=0,02*0,15		3,6		
10	лестничная	2,29*5,41		12,4		

№	Назначение помещений	Площадь помещений, кв. м	Итого по этажу				№	Площадь помещений, кв. м
			к	и	о	п		
39	коридор	1,34*1,70+5,40*1,84+3,21*1,90+0,35*0,97=0,30*0,20=0,65*0,20=0,29*0,30=0,80*0,30=0,80*0,07				18,1		
40	вент.камеры	4,80*2,90				13,9		
41	вент.камеры	4,79*1,20				5,7		
42	вент.камеры	4,79*1,20				5,7		
43	кухня	6,72*3,40=0,50*0,60=0,60*0,30				22,4	3,00	
44	коридор	2,48*1,34					3,3	
45	скала	1,29*2,62					4,7	
46	лестничная	2,72*3,06					8,3	
47	тамбур	1,42*2,86					4,1	
48	коридор	2,93*1,36+3,77*1,83+1,29*1,50+1,13*1,87+2,78*0,99=0,80*0,30=0,30*0,35					17,3	
49	скала	2,22*1,74					3,9	
50	радиаторная	6,14*2,61=0,97*0,88=0,92*0,15				15,0		
51	обеденный зал	2,56*0,63+3,63*0,87=0,87*0,63+3,83*3,89+1,48*1,12+1,06*0,27+4,4*6,44*3,48+3,48*2,62=1,22*0,35+(7,42+5,67)*2*1,88+(0,3*0,3)+2,4*5,8*0,48=0,5*0,55=0,37*0,2				83,5		
52	морожная	1,07*1,47+1,12*0,75=1,03*2,19+0,51*0,91=(0,30*0,30)*2				9,5		
53	туалет	1,44*0,98					1,4	
54	универсальная	1,43*1,44=0,20*0,70					1,9	
55	универсальная	3,72*2,60=0,60*0,55				9,1		
56	тамбур	2,55*2,50					6,4	
57	тамбур	2,65*2,25					6,0	
58	лестничная	5,89*2,52				14,8		
<b>Итого по цокольному этажу:</b>			<b>41,5</b>	<b>427,1</b>	<b>130,2</b>	<b>66,8</b>	<b>665,6</b>	
1	тамбур	1,67*2,28				3,8	3,00	
2	коридор	3,52*2,37=0,45*2,82				9,6		
3	помещение	2,54*2,77				7,0		
4	кабинет	2,71*3,71			10,2			
5	коридор	4,44*2,49				11,1		
6	лестничная	5,42*2,37				12,8		
7	универсальная	1,26*1,53				1,9		
8	санузел	1,47*1,52				2,2		
9	коридор	5,13*2,38				12,2		
10	кабинет	5,47*2,83=0,52*0,35=0,30*0,45			15,2			
11	помещение	3,76*5,47			20,6			
12	лестничная	2,34*5,43				12,7		
13	универсальная	0,95*1,64+0,85*1,91=0,94*0,15				3,3		
14	туалет	1,58*0,86				1,4		
15	туалет	1,60*0,86				1,4		
16	туалет	1,05*1,37				1,4		
17	универсальная	1,53*1,37				2,1		
18	помещение	1,58*0,96				1,5		



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



**ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»**

Этаж	Длина в поперечнике	Ширина	Площадь в поперечном сечении	Площадь поверхности в м <sup>2</sup>	Объем в м <sup>3</sup>	Площадь поверхности в м <sup>2</sup>				Итого по этажу	Итого по чердаку	Итого по зданию
						внешняя		внутренняя				
						стены	перегородки	перегородки	стены			
12				5,45*1,47	18,9							
13				5,34*1,46	18,1							
14				5,11*1,28+1,84*1,11+1,38*0,40		16,4						
15				4,15*1,43+1,50*1,74+3,51*1,53		13,0						
16				5,42*1,29	17,8							
17				5,49*1,33	18,3							
18				5,39*1,53		14,9						
19				1,20*1,18+1,48*0,56+2*0,68*0,52*1,48		2,9						
20				2,12*1,18		2,5						
21				14,43*1,90+1,95*1,03+0,60*2,10+1,28*1,90+2*0,70*2,24*1,07+0,50*1,90+0,50*0,10		38,7						
22				3,07*5,42+0,57*0,25		16,3						
24				4,32*5,37+1,32*2,54		19,8						
25				9,57*5,67+7,92*0,01+2*1,75		47,3						
26				5,27*5,73+1,82*0,30+2		29,1						
27				5,60*3,87+(4,04+2,20)*2*1,91+0,25*0,35		26,2						
28				12,02*1,90		22,8						
29				5,43*1,90		10,3						
30				5,50*5,45		28,8						
31				5,27*5,43		28,6						
32				5,41*5,45		29,5						
33				5,40*5,45		29,4						
34				18,77*1,80+5,17*1,80+2,96*1,90+0,60*1,80+0,40*0,25		57,2						
35				5,50*5,48		30,1						
36				5,17*5,20+1,58*0,30		27,4						
37				5,17*4,07		18,9						
				<b>Итого по 3 этажу:</b>	<b>423,3</b>	<b>254,5</b>				<b>677,8</b>		
38				5,89*2,52		14,8					2,55	
39				53,71*2,40+11,54*0,24		126,1						
40				11,38*3,45		39,3						
41				5,45*2,30		13,1						
				<b>Итого по чердаку:</b>	<b>193,3</b>	<b>193,3</b>						
				<b>Всего по зданию:</b>	<b>1276,0</b>	<b>1338,4</b>	<b>130,2</b>	<b>66,8</b>	<b>2911,4</b>			





# ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

## АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

### ВЫПИСКА

#### ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Скрипник Надежды Анатольевны**

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

**о том, что Скрипник Надежда Анатольевна**

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

**является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**КА № 021199-1 «Оценка недвижимости» от 11.06.2021 года**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01.02.2022 года.

Дата составления выписки 01.02.2022 года.

Генеральный директор Ассоциации «МСО»



В.О. Гафурова



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 799494

Настоящий диплом выдан Скряпкик Надежде Анатольевне  
в том, что он(а) с 09 октября 2006 г. по 05 апреля 2007 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку (ип) Журналист  
государственным университетом

по программе Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 апреля 2007 г.  
удостоверит: право (соответствие квалификации) Скряпкик Надежды Анатольевны  
на ведение предпринимательской деятельности в сфере Оценка  
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии  
Горкин  
Перед Журнал в 2007 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке.

Диплом дает право на ведение работы в сфере профессиональной деятельности

Регистрационный номер 22



**ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021199-1 от « 11 » июня 2021 г.

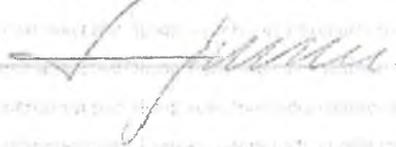
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Скрипник Надежде Анатольевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
**«Федеральный ресурсный центр»**

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » июня 2024 г.

013938 - КА1



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПОЛИС № 1522 PL 0025  
страхования от ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

12 июля 2022 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице старшего менеджера отдела сопровождения корпоративных продаж Тюменского филиала Марииной Ольги Александровны, действующего на основании доверенности № Ф 15-25-22 от 24.05.2022г., с одной стороны, и

Скрябинин Надежда Анатольевна (14.04.1978 г.р., паспорт, серия 7113 № 061476, выдан Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО г. Тюмени 17.04.2014, код подразделения 720-003, адрес регистрации г. Тюмень, ул. Полевая, д. 103, корп. 5 кв. 38), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страхование от "08" июля 2022 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования от ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, от третьих лиц.
2. <b>Выгодоприобретатели</b>	Страхователь является членом Самарской организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
3. <b>Страховые случаи</b>	Заклинивание, затопление, затопление на проведение оценки, или третьи лица, которые могут быть причинены ущерб вследствие использования итоговой ведомости финансовой, кадровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком. 3.1. Страховым случаем является установленный муниципальными органами власти или арбитражного суда или арбитражным фактом причинения ущерба деятельности (бездействия) оценщика и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и случаев в страховой выплате указаны в Разделе 4 Плана 3.2. Не подлежат возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Плана, в течение срока страховой записки, установленного законодательством Российской Федерации
4. <b>Срок действия договора страхования</b>	Действие страхования действует в силу с 00 часов 00 минут «08» августа 2022 года и действует до 24 часов 00 минут «08» августа 2023 года. Если в установленном договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Плана
5. <b>Страховая сумма: - размер - порядок установления</b>	3 000 000,00 (три миллиона) рублей 00 копеек.
6. <b>Лимиты ответственности</b>	Не установлен
7. <b>Страховая премия (размер) Порядок уплаты: - единовременный - иная:</b>	2 700,00 (две тысячи семьсот) рублей 00 копеек Страховая премия уплачивается путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет в банк Страховщика до «05» августа 2022 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщается о происшествии по телефону: 8 800 333 04 88, либо обратиться в филиал Страховщика АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <a href="http://www.sogaz.ru">www.sogaz.ru</a> , <a href="http://www.sogaz.ru/branches">www.sogaz.ru/branches</a> 8.1. Документы, предоставляемые в соответствии с пп. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках данного договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих

1. В случае, указанного в п. 8.1.1 настоящего Договора после получения Страховщиком последующих от Страхователя (Выгодоприобретателя) документов (пп. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) соблюдения Страхователем (Выгодоприобретателем) в отношении представленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, обеспечивающих необходимую и достаточную информацию, либо в запросе документов у компетентных органов и организаций, аккредитованных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования для него.

8.1.1. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, или иных недостоверных образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

- принять их, при этом срок, указанный в п. 8.2 настоящего Договора, не начисляет тем до предоставления последующих (и) необходимых и надлежащим образом оформленных документов;
- уведомить об этом лицо, поставившее задачу по страховой выплате, с указанием перечня недостающих или ненадлежащим образом оформленных документов.

Срок уведомления обратившихся и выплатой физических лиц о выявлении факта предоставления ими документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, или иных недостоверных образом оформленных документов не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней.

8.2. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов (пп. 12.1.1-12.1.12. Правил) Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о признании случая страховым или отказе в выплате. Решение (формирование) составлено Страховщиком, после чего:

8.2.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

8.2.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты - оформляет соответствующее решение отказа, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылкой на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет уведомление письмом по почте (иным иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при обязательном общете доступа указанного в пункте 8.2.1 настоящего пункта.

8.3. Страховая выплата производится путем зачисления перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем выплаты.

8.4. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу и желанию, составных и наступившем событии, имеющего признаки страхового случая, в том же и форме и способами осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой и был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устная или письменная форма).

В соответствии с Правилами

9. Внесены изменения и прекращение договора страхования

10. Прочие условия

10.1. В случае неплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора:

10.1.1. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или часть страховой премии – при уплате страховой премии в рассрочку) по наступлению в силу Договора, если Договором предусматривается его наступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или возврата взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, истечают последствия, указанные в п. 10.1.1) как, либо Страховщик по своему усмотрению вправе прекратить действие, при наступлении в п. 10.1.1) оба.

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем из 30 (тридцати) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя по почтовому или почтовому отправлению, позволяющим достоверно установить и зарегистрировать дату получения почтового отправления (например, заказным письмом).  
Дата окончательного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор

Страхователь *М*

Страховщик *М*

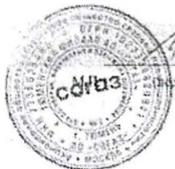
Страхователь *М*

Страховщик *М*

11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. "Права страхователя ответственности охватывают при осуществлении оперативно-деятельности" Страхователя в редакции от 12.05.2015 г. Права вручены Страхователю.  
2. Заявление на страховании от "08" июля 2022г.  
3. Подтверждение уведомления получателя страховой услуги и информации о соответствии с требованиями Ватового стандарта защиты прав и интересах физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, осуществляющих страховые операции.

**Страховщик:**  
Акционерное общество "Страховое общество газовых промышленностей" (АО "СОГАЗ")  
Юридический адрес: 127078, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д.10  
Тименский филиал АО "СОГАЗ"  
625603, г. Тюмень, ул. Республики, 14/9, л/я 2741  
Федеральный номер Единого контакт-центра 8-800-333-0-808  
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18  
Банковские реквизиты: Получатель: АО «СОГАЗ»  
ОГРН 1027919820921  
ИНН 7736035483 КПП 997950601  
р/с 407018101599010139001  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва  
с/с 301018101452300030220  
БИК 044525220



О.А. Маргула

(подпись)

**Страхователь:**  
Скрипник Надежда Анатольевна  
Адрес места регистрации: г. Тюмень, ул. Паллаж, д. 103, корп. 5 кв. 38  
Тел/факс: 8 (3452) 513-193  
Резидентом документа, удостоверяющего личность: вид документа - паспорт серия 7112 № 061476, выдан 17.04.2014 года. Отделом УФМС России по Тюменской обл. в Центральном АО г. Тюмень код подразделения 720-003  
Дата рождения: 14.04.1978 г.р.  
Получатель Страхователя

Н.А. Скрипник

(подпись)

прекращается с 00 часов 00 минут третьего периода календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
Датой отправления уведомления является дата отправления почтового отправления по почтовым адресам, или дата вручения уведомления Страхователем при личном обращении.  
При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.  
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласованию сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.  
10.1.2. Если в установленном Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 10.1.3 «б» - «в».  
10.1.3. Если в установленном Договором сроку страховая премия (или страховый взнос (первый или очередной) - при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 10.1.3 «а» либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «в».  
а) Договор прекращается путем направления Страховщиком по почте (или по СМС (Смарт) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора почтового уведомления в адрес Страхователя напечатанном или отсканированном, позволяющим достоверно установить, и зафиксированном дату факта почтового отправления (например, заказным письмом).  
Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в рассрочке, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении, или дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем указанного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут третьего периода календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.  
При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.  
б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласованию сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.  
в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об уменьшении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.  
11) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем возмещение (совершение) срока действия Договора в соответствии с указанной частью страховой премии.  
10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп "а" - "б" и 10.1.3 и 10.1.3 Договор продолжает действовать.  
10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).  
10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком по электронной почте: oesvka72@mail.ru  
10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.  
При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.  
10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование (уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (принадлежащим уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством и финансовым урегулированием.

Страховщик

Страхователь



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ПОЛИС № 1521 PI. 0054  
страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности

г. Пенза

«14» декабря 2021 г.

Акционерное общество «Страховое общество публичной промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице своего генерального директора отдела сопровождения корпоративных продаж Лавочкина Алексея Александровича, действующего на основании доверенности № ФВ 15-11821 от 24.08.2021 г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономических исследований» (ООО «Центр экономических исследований»), именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Скрипника Надежды Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заглавной на страховую от 07.10.2021 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика в редакции от 12.05.2013 г. (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

Table with 2 columns: Insurance conditions (e.g., Object of insurance, Insurer, Insurance case, Term of policy, Sum, Premium, Claims) and Description of conditions.

Страховщик

Страхователь

Handwritten signature of the insurer.

Table with 2 columns: Insurance conditions (e.g., Insurer, Insurance case, Term of policy, Sum, Premium, Claims) and Description of conditions.

Страховщик

Страхователь

Handwritten signature of the insurer.

Handwritten signature of the insurer.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



# ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

наступаюг последствия, указанные в п. 10.1.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «б» - «в».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя (личным или почтовым отправлением, почтовым адресом, удостоверенным и зафиксированном дату такого почтового отправления (например, заказным письмом)). Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении. Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страховщика (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, а не ранее 00 часов 00 минут тридцати первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по согласованной цене. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае наступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора и соответствии с пп. "а" - "б" п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: [ocenka72@mail.ru](mailto:ocenka72@mail.ru)

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование упомянуственным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством в финансовом отношении.

## 11. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Правила вручены Страхователю.
2. Заявление на страхование от "07" декабря 2021 г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховых организации.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Страховщик**  
Акционерное общество  
"Страховое общество газовой промышленности"  
(АО "СОГАЗ")  
Юридический адрес: 107078, г. Москва,  
пр. Академика Сахарова, д. 10  
Тюменский филиал АО "СОГАЗ"  
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 147, д/я 2741  
Федеральный номер Единого контакт-центра  
8-800-333-0-888  
Телефакс: +7(3452) 55-28-12, 38-28-18  
Банковские реквизиты: Получатель:  
АО "СОГАЗ"  
ОГРН 1027739820921  
ИНН 7736035485 КПП 997950001  
р/с 40701810599010150003  
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РОССИЯ" г. Москва  
ИНН 50101810145250000220 БИК 044525220



О.А. Маркина  
М.П.

**Страхователь**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экономического содействия»  
(ООО «Центр экономического содействия»)  
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,  
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8  
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,  
ул. Водопроводная, д. 6, корп. 1, оф. 8  
Телефакс: (3452) 533-193  
Банковские реквизиты:  
ИНН 7204112210 КПП 720301081  
ОГРН 1077203038956  
р/с 40702810467100006008  
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОДНОВЕЩЕНИЕ №86-П ПАО  
СБЕРБАНК РОССИИ  
ИНН 7204112210  
КПП 720301081  
Правила вручены Страхователю  
М.П. Скрябин  
г.Тюмень

