

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>                                                                                                                     | <b>3</b>  |
| 1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки                                                                                                | 3         |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                                                                         | 3         |
| 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки                                                                                             | 3         |
| 1.4. Основание для проведения оценки                                                                                                                  | 3         |
| 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                                                                                   | 3         |
| <b>2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ</b>                                                                                                          | <b>4</b>  |
| 2.1. Задание на оценку                                                                                                                                | 4         |
| 2.2. Сведения о заказчике                                                                                                                             | 4         |
| 2.3. Сведения об оценщике                                                                                                                             | 5         |
| 2.4. Сведения об Исполнителе                                                                                                                          | 5         |
| 2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности                                                                                                     | 6         |
| 2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки                                                              | 6         |
| 2.7. Описание объекта оценки                                                                                                                          | 8         |
| <b>3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ</b>                                                                                                                    | <b>21</b> |
| 3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки | 21        |
| 3.2. Классификация рынка недвижимости                                                                                                                 | 23        |
| 3.3. Краткий обзор социально-экономического развития города Сургута                                                                                   | 25        |
| 3.4. Классификация рынка недвижимости                                                                                                                 | 27        |
| 3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сургута                                                                                                | 30        |
| <b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                                                                                  | <b>42</b> |
| <b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                                                                                     | <b>43</b> |
| 5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки                                                                                 | 43        |
| 5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода                                                                                              | 43        |
| 5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода                                                                               | 43        |
| 5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода                                                                                    | 44        |
| 5.5. Согласование результатов оценки                                                                                                                  | 44        |
| <b>6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>                                                                                                     | <b>45</b> |
| 6.1. Затратный подход к оценке                                                                                                                        | 45        |
| 6.2. Сравнительный подход к оценке                                                                                                                    | 45        |
| 6.3. Доходный подход к оценке                                                                                                                         | 45        |
| <b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>                                                                                                    | <b>46</b> |
| 7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом                                                                                  | 46        |
| 7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом                                                                                       | 55        |
| <b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                             | <b>64</b> |
| <b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ</b>                                                                                       | <b>65</b> |
| <b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ</b>                                                                                              | <b>66</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>                                                                                                                                     | <b>67</b> |

# **ПРАЙС-ИНФОРМ®** ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

ул. Мисон-Карамова, д.45/2, г. Сургут  
 Тюменская область, ХМАО-Югра, Россия, 623401  
 тел./факс: (3462) 25-40-30, 25-62-42

р/сч. 4070251060000101987 в ЗАО «Сургутинвестбанк»  
 к/сч. 40101810400000000709 БИК 047144709  
 ОГРН 47833343 ОГРН ИС 06080591117  
 ИНН 6602273448 КПП 660201001

УТВЕРЖДАЮ:  
 Директор  
 ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»



## ОТЧЁТ № 179.1

Об определения рыночной стоимости объекта оценки:  
 Пристроенное нежилое помещение, общей площадью 220,7 кв.м.,  
 расположенное по адресу: г. Сургут, ул. Республики, д. 70,  
 с кадастровым номером 86:10:0101038:6871

### Заказчик:

Департамент имущественных и земельных отношений  
 Администрация города Сургута

### Исполнитель:

ООО Агентство оценки «Прайс-Информ»

### Дата составления отчета:

05 декабря 2022 г.

E-mail: [info@prais-surgut.ru](mailto:info@prais-surgut.ru)  
<http://www.prais-inform.ru>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

**Объект оценки:** Пристроенное нежилое помещение, площадь объекта 220,7 кв.м., этаж: подвал, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 70. Кадастровый номер 86:10:0101038:6871.

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

Таблица 1.1

| Подход                    | Стоимость объекта оценки, рассчитанная различными подходами, руб. |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Затратный подход          | не применялся                                                     |
| Сравнительный подход      | 6 158 561,68                                                      |
| Доходный подход           | 6 185 932,58                                                      |
| <b>Итоговая стоимость</b> | <b>6 172 247,13</b>                                               |

## 1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки 01 декабря 2022 г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

**6 172 000 (Шесть миллионов сто семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.**

Стоимость объекта оценки, определенная в данном отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником объекта оценки. В случае если собственник объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости объекта оценки.

## 1.4. Основание для проведения оценки.

Договор № 434 от 10 ноября 2022 г.

## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости указаны в пункте 2.7 настоящего отчета.

Директор  
ООО Агентство оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

И.З. Зайнутдинов

Оценщик I категории

И.З. Зайнутдинов



## 2. ИНФОРМАЦИОННО – ОПИСАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

## 2.1. Задание на оценку

Таблица 2.1

|                                                                           |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки                                           | Договор № 434 от 10 ноября 2022 г.                                                                                                                                                    |
| Объект оценки                                                             | Пристроенное нежилое помещение, площадь объекта 220,7 кв.м., этаж: подвал, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 70 |
| Имущественные права на объект оценки                                      | Собственность                                                                                                                                                                         |
| Цель проведения оценки                                                    | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                        |
| Предполагаемое использование результатов оценки                           | Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости Объекта оценки предполагается использовать для совершения гражданско-правовых сделок и действий.               |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Использование результатов оценки возможно только в рамках предполагаемого использования                                                                                               |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка            | Специальные допущения заказчиком не наложены                                                                                                                                          |
| Вид определяемой стоимости                                                | Рыночная                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки                                                               | 01 декабря 2022 г.                                                                                                                                                                    |
| Срок проведения оценки                                                    | 10 ноября 2022 г. – 05 декабря 2022 г.                                                                                                                                                |

## 2.2. Сведения о заказчике

Таблица 2.2

|                                                       |                                                                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно – правовая форма и полное наименование | Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Сургута |
| Местонахождение заказчика                             | 628404, Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, улица Восход, дом 4      |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1218600009000                                                                |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 16.09.2021 г.                                                                |

## Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

## 2.3. Сведения об Оценщике

Таблица 2.3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Зайнутдинов<br>Ильдар Закиевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Профессиональный оценщик (Диплом ПП № 341275 о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан 16 марта 2002 г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики, г. Москва.)                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025983-1 от 22 июля 2021 г.                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен в реестр оценщиков за № 00427 от 07.03.2008 г.                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия» - полис № 922/21156330147 от 03.02.2022 г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 3 000 000,00 рублей. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Местонахождение оценщика: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Сургут, ул. Мелик-Карамова, д 45/2, тел. 8(3462) 25-40-30; адрес электронной почты: inform@surgut.ru.                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Общий стаж работы в оценочной деятельности 22 года.                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Между оценщиком Зайнутдиновым И.З. и ООО Агентство оценки «Прайс-Информ» в лице Зайнутдиновой М.В. заключен трудовой договор № 1 с оценщиком от 14.11.2016 г.                                                                                                          |
| Сведения о независимости оценщика:<br>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>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.<br>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. |                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 2.4. Сведения об Исполнителе

Таблица 2.4

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ».                                                                                                                                                       |
| ОГРН и дата присвоения ОГРН                         | 1168617072414 от 14.11.2016 г.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Юридический адрес                                   | ул. Мелик-Карамова, 45/2, г. Сургут, ХМАО-Югра, Тюменская область, Российская Федерация, 628401                                                                                                                                                                        |
| Сведения о страховании гражданской ответственности  | Ответственность застрахована в Страховом Обществе «РЕСО-Гарантия» - полис № 922/2265330439 от 21.10.2022 г. обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Общий лимит ответственности 50 000 000,00 рублей. |
| Информация о членстве в СРО                         | Член Некоммерческого партнерства "Российская коллегия оценщиков", номер по реестру № 86187, зарегистрирован на основании Протокола №19 от 28.10.2002 г. заседания Правления НП "РКО".                                                                                  |

## 2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

## Федеральные стандарты оценочной деятельности

- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке, и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету по оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

## Стандарты оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».

## 2.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

## Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась, как достоверная.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Оценщик не имел возможности осмотра объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией. В данном случае использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, а также полученные в результате интервью лиц, занимающихся реализацией объектов-аналогов на рынке.

Данные, использованные при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому все правоустанавливающие документы на Объект оценки оформлены в соответствии с действующим законодательством.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества.

## Ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Результаты и содержание Отчета достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора.

Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния Объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение о величине стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной полученному значению стоимости.

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки и непредвиденным последствиям.

Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех допущений, ограничений и пределов применения полученных результатов.

Оценщик не обязан на основании Отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять интересы в суде или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

#### Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Оценщиком, отсутствуют.

#### Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком

Специальные допущения и ограничительные условия, наложенные Заказчиком, отсутствуют.

## 2.7. Описание объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах, предоставленных Заказчиком:

*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

Таблица 2.5

| №п/п | Наименование документа                                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.11.2022 г. |
| 2.   | Технический паспорт по состоянию на 28.09.2007 г.                                                                                                        |
| 3.   | Выписка из реестра муниципального имущества от 13.10.2022 г.                                                                                             |

*Копии документов представлены в разделе Приложения.*

Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика данных, характеризующих Объекты оценки. Полученные данные об Объектах оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму:

Таблица 2.6

| Описание прав на объект оценки                                                           |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки:                                                                           | Пристроенное нежилое помещение, площадь объекта 220,7 кв.м., этаж: подвал, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 70                                     |
| Имущественные права и правообладатель объекта оценки:                                    | Собственность                                                                                                                                                                                                             |
| Собственник объекта оценки:                                                              | Муниципальное образование городской округ город Сургут                                                                                                                                                                    |
| Предоставленные правоустанавливающие документы на объект оценки:                         | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.11.2022 г.;<br>Выписка из реестра муниципального имущества от 13.10.2022 г. |
| Реестровый номер:                                                                        | 0700033                                                                                                                                                                                                                   |
| Инвентарный номер:                                                                       | 110851020009                                                                                                                                                                                                              |
| Текущее использование объект права:                                                      | По назначению                                                                                                                                                                                                             |
| Существующие ограничения (обременения) права:                                            | Аренда                                                                                                                                                                                                                    |
| Лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: | Хачатрян Эдик Мясникович                                                                                                                                                                                                  |
| Техническое описание объекта оценки                                                      |                                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровый номер:                                                                       | 86:10:0101038:6871                                                                                                                                                                                                        |
| Кадастровая стоимость:                                                                   | 5 199 857,53                                                                                                                                                                                                              |
| Общая площадь объект оценки:                                                             | 220,7 кв.м.                                                                                                                                                                                                               |
| Этаж расположения                                                                        | Подвал                                                                                                                                                                                                                    |
| Предоставленная техническая документация на объект оценки:                               | Технический паспорт по состоянию на 28.09.2007 г.                                                                                                                                                                         |
| Наименование объекта недвижимости, в котором располагается объект оценки:                | 5-этажный панельный жилой дом со встроенно-пристроенными общественными помещениями                                                                                                                                        |
| Материал стен:                                                                           | Кирпичные                                                                                                                                                                                                                 |
| Материал перегородок:                                                                    | Кирпичные                                                                                                                                                                                                                 |
| Материал перекрытий:                                                                     | Ж/б плиты                                                                                                                                                                                                                 |
| Этаж расположения                                                                        | Подвал                                                                                                                                                                                                                    |
| Отопление:                                                                               | Центральное                                                                                                                                                                                                               |
| Водоснабжение:                                                                           | Центральное                                                                                                                                                                                                               |
| Электроснабжение:                                                                        | Скрытая проводка                                                                                                                                                                                                          |

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Канализация:             | Центральная                      |
| Горячее водоснабжение:   | Центральное                      |
| <b>Отделочные работы</b> |                                  |
| Полы                     | Плитка                           |
| Окна                     | Отсутствуют                      |
| Двери                    | Простые, м/пластик               |
| Стены                    | Обои, плитка, пластиковые панели |
| Потолок                  | Подвесной                        |

#### Сведения об износе

Критерии физического износа определены с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. №404.

#### Критерии физического износа

Таблица 2.7

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

#### Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Таблица 2.8

| Наименование параметров                                     | Описание, значение параметров                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование недвижимого имущества                          | Присоединенное нежилое помещение, площадь объекта 220,7 кв.м., этаж: подвал, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Республики, д. 70 |
| Год проведения ремонтно-строительных работ                  | -                                                                                                                                                                                       |
| Оценка технического состояния                               | Удовлетворительное                                                                                                                                                                      |
| Класс отделки помещений                                     | Отделка класса эконом                                                                                                                                                                   |
| Установленное значение физического износа отделки помещения | По результатам визуального осмотра и в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий – 21-40%                                                              |
| Необходимость/отсутствие проведения ремонта                 | Есть необходимость проведения текущего ремонта.                                                                                                                                         |

#### Сведения об устареваниях

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

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

#### Общая информация о местоположении

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

#### Краткий обзор города Сургут<sup>1</sup>

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

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта Федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

В 2011 году занял 3-е место в списке богатейших городов России, опережая Санкт-Петербург. Входит в ТОП-20 самых быстроразвивающихся городов России, входит в тройку городов по количеству автомобилей на 1000 жителей (~380 автомобилей), занимает 4 место по процентному содержанию импортных автомобилей (86 %). На 2019 год Сургут занимает 4-е место в рейтинге городов с самыми высокими (по покупательной способности) заработными платами в стране, уступая лишь Москве, Южно-Сахалинску и Салехарду.

В ноябре 2019 года, администрация Сургута сообщила, что население города превысило 450 000 человек, с учетом 50 000 мигрантов, проживающих на его территории. Согласно плану развития, до 2030 года, население города перейдет отметку в 500 000 человек и Сургут станет самым северным городом-полумиллионником в мире.

В декабре 2019 года Сургут занял второе место среди 100 лучших городов России по данным Института территориального планирования «Урбаника».

12 июня ежегодно отмечается день города.

#### Географическое положение

Географические координаты: 61°41' северной широты, 73°26' восточной долготы, и около 250 метров над уровнем моря.

Город находится на территории Западно-Сибирской равнины, в центральной её части — тайге, среднесибирской низменности, на среднем течении и правом берегу р. Обь. Рельеф города практически, как и весь ХМАО, представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м.), низменные (100—150 м.), а также низины (менее 100 м.).

Сургут расположен в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2 889 км от Москвы. Площадь города — 212,92 км².

#### Климат

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима умеренно-холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января –20,9 °С. Устойчивый снежный покров с конца октября по

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки (до  $-2^{\circ}\text{C}$ ) возможны в первую неделю июня. Лето умеренно — теплое, средняя температура июля  $+17,4^{\circ}\text{C}$ . Осень с начала сентября до середины октября.

4 сентября 2008 года в районе ГРЭС-2 был замечен торнадо, непривычное для этого региона явление. Также сургутяне наблюдали торнадо 12 сентября 2010 года.

Среднегодовые показатели:

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

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

Среднегодовая влажность воздуха —  $76\%$

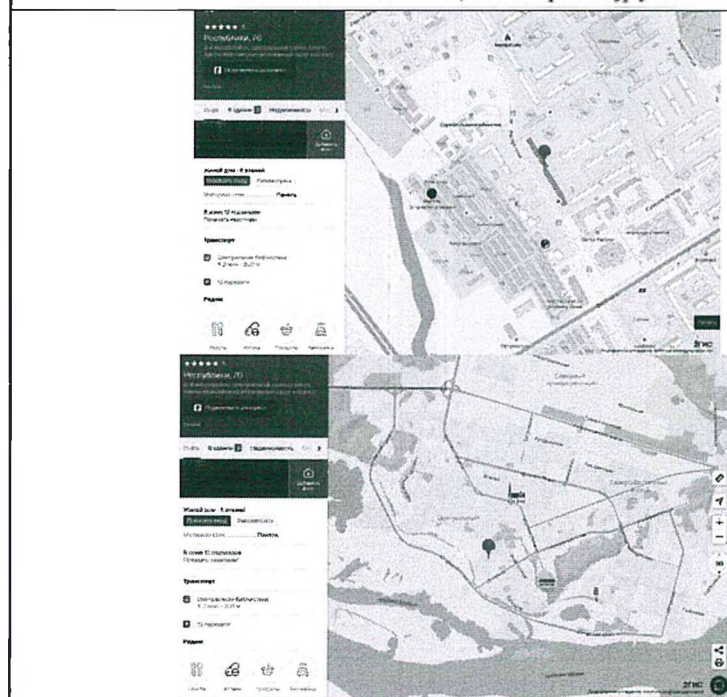
#### Население

| Численность населения |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1987                  | 1990 | 1995 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
| 160                   | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  | 160  |
|                       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Таблица 2.9

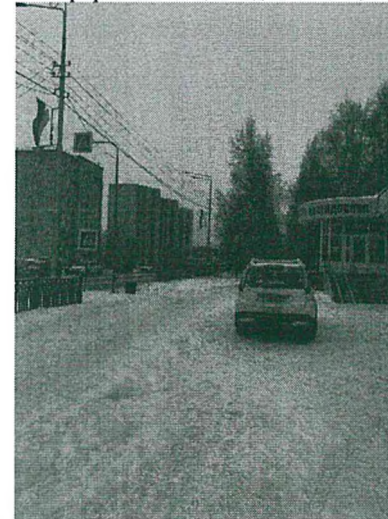
| Описание района расположения объекта оценки                                                                |                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Район расположения объекта оценки                                                                          | Центральный район, мкр-н 8                                                                                                           |
| Престижность района расположения объекта оценки                                                            | Высокая                                                                                                                              |
| Преобладающая застройка микрорайона                                                                        | Жилая                                                                                                                                |
| Объекты социальной инфраструктуры в районе расположения объекта оценки                                     | Объект оценки расположен в микрорайоне с высокоразвитой социальной инфраструктурой.                                                  |
| Объекты промышленности в районе расположения объекта оценки                                                | Отсутствуют                                                                                                                          |
| Остановки общ. транспорта находящиеся вблизи объекта оценки                                                | Автобусная остановка «Центральная библиотека»                                                                                        |
| Удаленность от остановки                                                                                   | 200 м.                                                                                                                               |
| Маршруты общественного транспорта                                                                          | 4, 10, 26, 47                                                                                                                        |
| Экологическая обстановка                                                                                   | В районе отсутствуют промышленные предприятия, экологическая обстановка хорошая                                                      |
| Другие особенности (факторы) месторасположения объекта оценки, снижающие/повышающие его привлекательность. | В районе расположения объекта оценки отсутствуют объекты оказывающее сколь либо значимое влияние на привлекательность объекта оценки |

**Расположение объекта оценки на карте г. Сургута**



**Фотоматериалы объекта оценки**

Фотография №1: Общий вид объекта оценки



Фотография №2: Общий вид объекта оценки



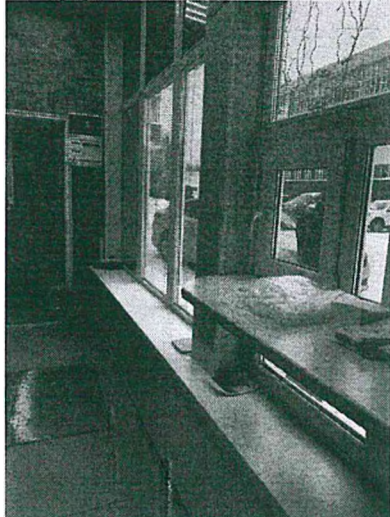
Фотография №3: Общий вид объекта оценки



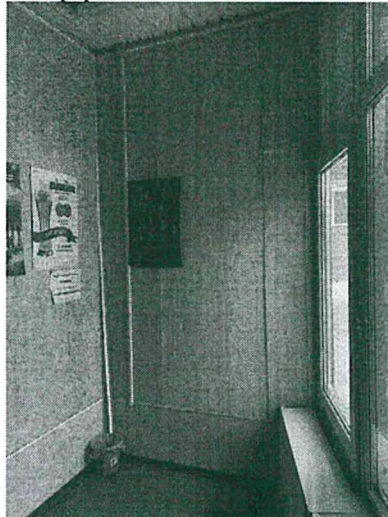
Фотография №4: Общий вид объекта оценки



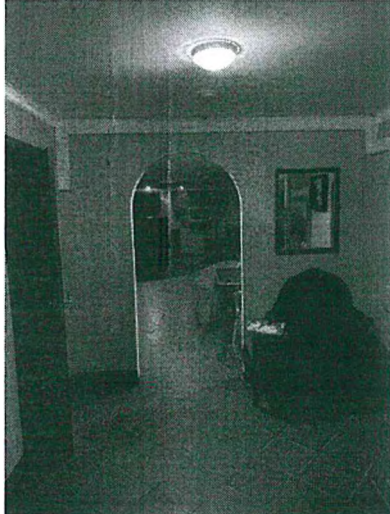
Фотография №5: Общий вид объекта оценки



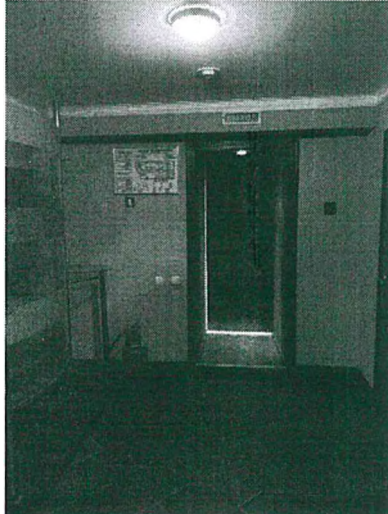
Фотография №6: Общий вид объекта оценки



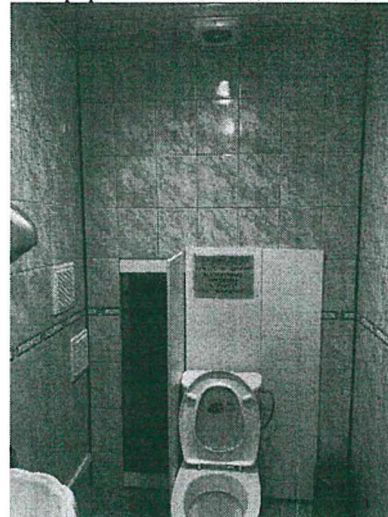
Фотография №7: Общий вид объекта оценки



Фотография №8: Общий вид объекта оценки



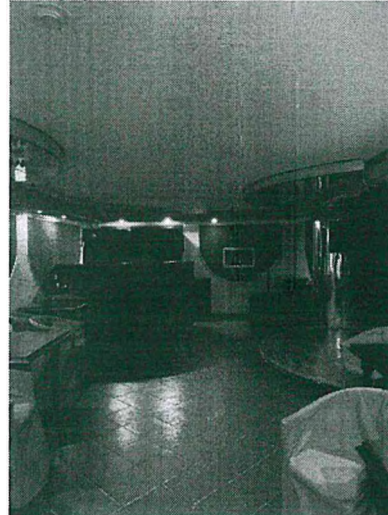
Фотография №9: Общий вид объекта оценки



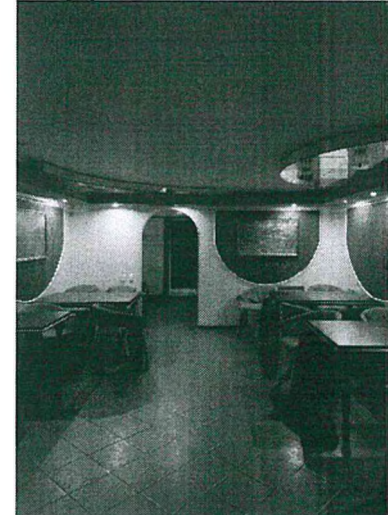
Фотография №10: Общий вид объекта оценки



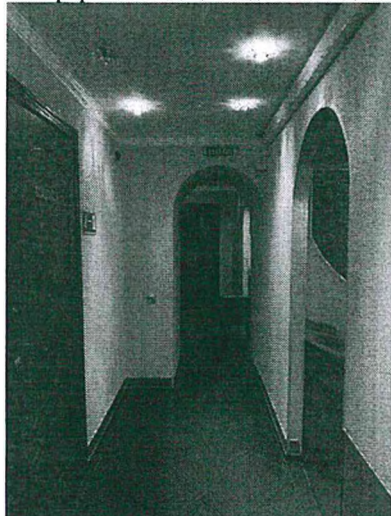
Фотография №11: Общий вид объекта оценки



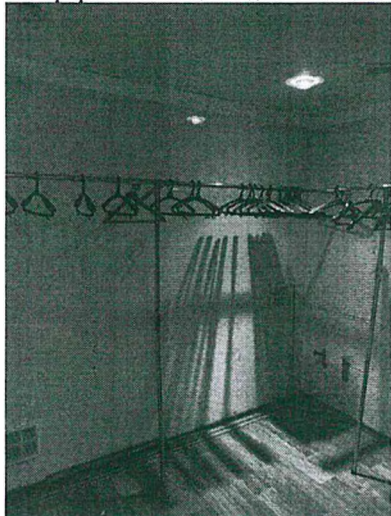
Фотография №12: Общий вид объекта оценки



Фотография №13: Общий вид объекта оценки



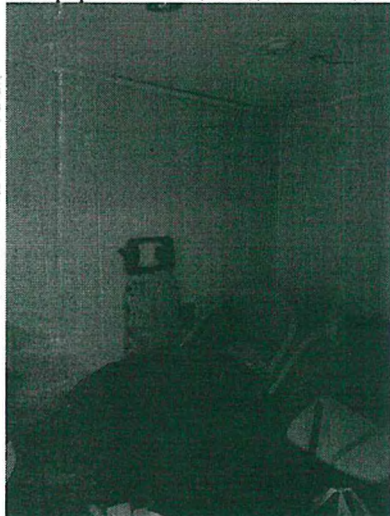
Фотография №15: Общий вид объекта оценки



Фотография №14: Общий вид объекта оценки



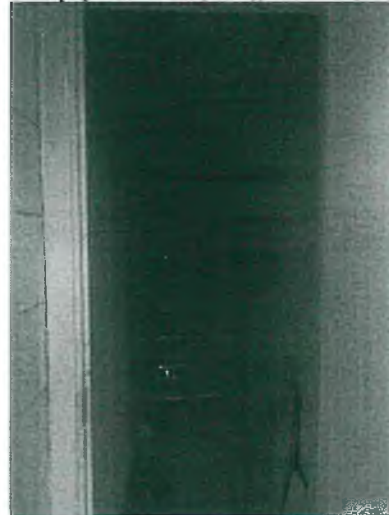
Фотография №16: Общий вид объекта оценки



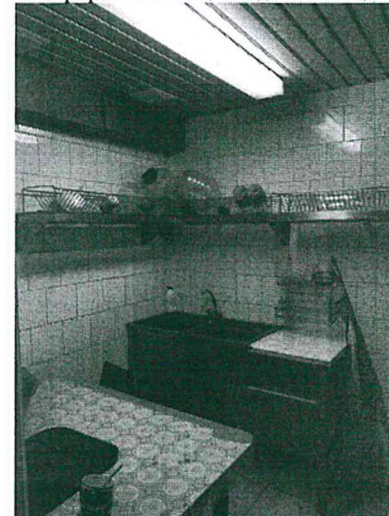
Фотография №17: Общий вид объекта оценки



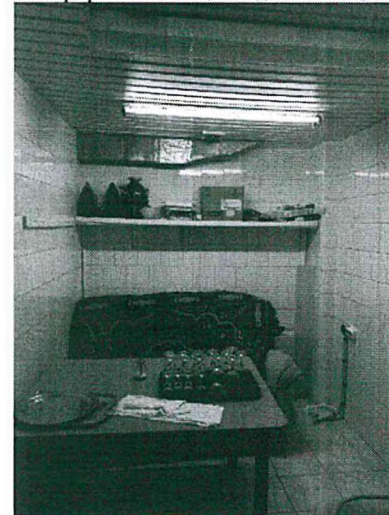
Фотография №19: Общий вид объекта оценки



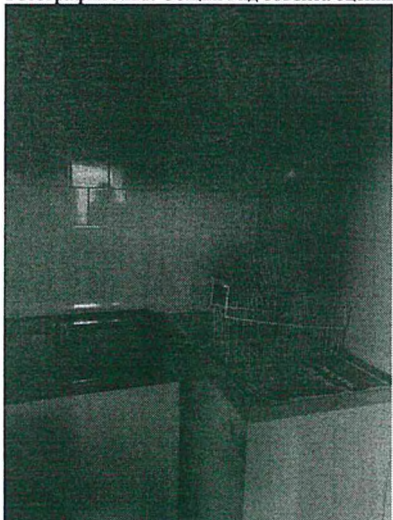
Фотография №18: Общий вид объекта оценки



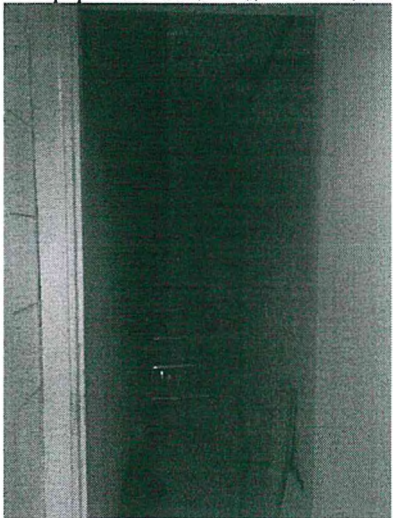
Фотография №20: Общий вид объекта оценки



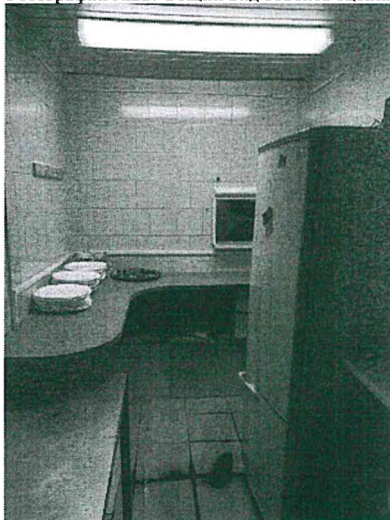
Фотография №21: Общий вид объекта оценки



Фотография №23: Общий вид объекта оценки



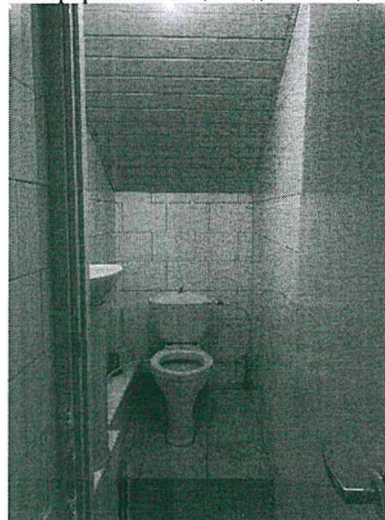
Фотография №22: Общий вид объекта оценки



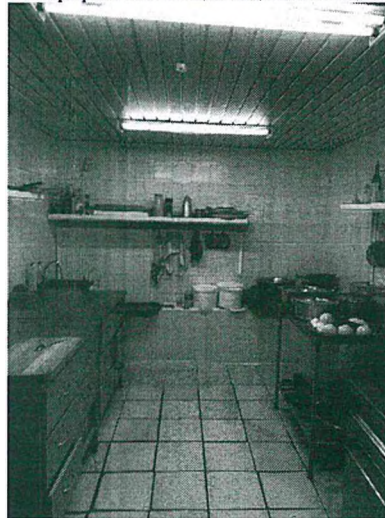
Фотография №24: Общий вид объекта оценки



Фотография №25: Общий вид объекта оценки



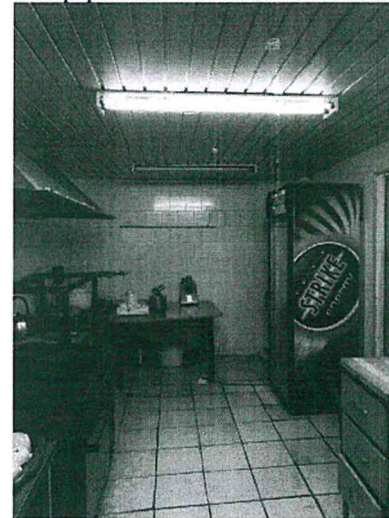
Фотография №27: Общий вид объекта оценки



Фотография №26: Общий вид объекта оценки



Фотография №28: Общий вид объекта оценки



### 3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

#### 3.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, намечившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки<sup>2</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в ежемесячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

<sup>2</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)  
ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соответ. периоду предыдущего года | июн-июн-22        | июн-22 | июн-22 | май-22 | апр-22 | мар-22 | фев-22 | янон-22 | 2021  | IV кв-21 | III кв-21 | II кв-21 | I кв-21 |
|-----------------------------------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|----------|-----------|----------|---------|
| <b>Экономическая активность</b>         |                   |        |        |        |        |        |        |         |       |          |           |          |         |
| ВВП                                     | -4,9              | -4,9   | -4,9   | -4,3   | -3,8   | 3,9    | 1,3    | 4,1     | 5,7   | 4,7      | 6,0       | 4,0      | 10,9    |
| Сельское хозяйство                      | 2,2               | 2,4    | 2,1    | 2,1    | 3,2    | 1,9    | 3,0    | 1,1     | 0,8   | -0,9     | 6,7       | -6,0     | -0,3    |
| Строительство                           | 4,0               | 3,8    | 9,1    | 3,6    | 7,9    | 4,0    | 9,9    | 9,0     | 1,6   | 6,0      | 6,4       | 3,7      | 10,6    |
| Розничная торговля                      | -3,4              | -8,9   | -8,6   | -10,1  | -8,8   | 3,8    | 2,0    | 0,0     | 3,1   | 7,8      | 4,7       | 5,9      | 24,3    |
| Оптовая торговля                        | -6,9              | -15,3  | 18,3   | -15,5  | -11,9  | 3,3    | -0,5   | 2,3     | 7,3   | 5,9      | 2,1       | 2,0      | 16,9    |
| Платные услуги населению                | 4,8               | 0,4    | 0,2    | 1,2    | 0,9    | 7,8    | 4,8    | 9,2     | 11,6  | 16,7     | 12,6      | 16,4     | 33,2    |
| Общественное питание                    | 1,4               | -4,3   | -2,7   | -3,2   | -4,7   | 7,7    | 1,7    | 10,8    | 11,3  | 26,7     | 19,9      | 23,8     | 188,0   |
| Грузооборот транспорта                  | 0,5               | -2,9   | -5,8   | -1,7   | -1,4   | 4,2    | 3,6    | 1,1     | 7,8   | 5,4      | 4,7       | 6,8      | 10,1    |
| Инвестиции в основной капитал           | -                 | -      | -      | -      | -      | 12,8   | -      | -       | -     | 7,3      | 7,6       | 7,9      | 11,0    |
| Бюджетному сектору экономики            | 2,8               | -1,7   | -1,8   | -1,7   | -1,6   | 5,9    | 3,0    | 6,3     | 8,6   | 5,3      | 7,1       | 6,0      | 9,6     |
| Добыча полезных ископаемых              | 4,3               | 0,0    | 2,3    | -0,8   | -1,0   | 8,5    | 7,8    | 8,7     | 0,1   | 4,8      | 10,9      | 9,0      | 7,5     |
| Обрабатывающие производства             | 0,7               | -3,3   | -4,8   | -3,2   | -3,1   | 5,1    | -0,3   | 0,0     | 10,1  | 5,0      | 5,2       | 3,0      | 10,8    |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>   |                   |        |        |        |        |        |        |         |       |          |           |          |         |
| Реальные заработные платы               | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | -0,9 <sup>2</sup> | -      | -      | -0,1   | -7,2   | 3,1    | 3,8    | 2,6     | 1,0   | 4,5      | 2,8       | 2,0      | 5,6     |
| Номинальные заработные платы            | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 12,9 <sup>2</sup> | -      | -      | 10,0   | 9,4    | 15,0   | 20,8   | 12,0    | 10,8  | 11,5     | 11,3      | 0,0      | 11,8    |
| Реальные денежные доходы                | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | -1,4              | -1,0   | -      | -      | -      | -1,0   | -      | -       | -     | 3,1      | 0,0       | 8,2      | 8,1     |
| Реальные располагаемые денежные доходы  | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | -0,8              | -0,8   | -      | -      | -      | -1,2   | -      | -       | -     | 3,0      | 0,0       | 8,9      | 7,0     |
| Численность рабочей силы                | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | -0,5              | -0,5   | -0,5   | -0,6   | -0,3   | -0,4   | -0,7   | -0,3    | 0,9   | 0,5      | 0,5       | 0,0      | 0,4     |
| млн чел.                                | 74,8              | 74,9   | 74,9   | 74,9   | 74,9   | 74,7   | 74,8   | 74,8    | 75,4  | 75,6     | 75,6      | 75,3     | 75,0    |
| млн чел. (5A)                           | 75,1              | 75,1   | 75,1   | 75,1   | 75,1   | 75,2   | 75,2   | 75,3    | -     | 75,2     | 75,3      | 75,5     | 75,5    |
| Численность занятых                     | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 0,8               | 0,6    | 0,3    | 0,4    | 0,0    | 1,0    | 0,8    | 1,3     | 1,1   | 1,6      | 2,4       | 2,0      | -0,8    |
| млн чел.                                | 71,7              | 71,8   | 72,0   | 71,9   | 71,9   | 71,5   | 71,4   | 71,7    | 71,5  | 71,7     | 72,3      | 72,2     | 71,5    |
| млн чел. (5A)                           | 72,1              | 72,1   | 72,0   | 72,1   | 72,1   | 72,1   | 72,0   | 72,2    | 72,1  | -        | 72,0      | 71,9     | 71,7    |
| Численность безработных                 | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | -22,8             | -20,2  | -17,5  | -25,0  | -23,9  | -25,1  | -24,1  | -27,8   | -23,6 | -18,0    | -30,2     | -26,7    | -10,7   |
| млн чел.                                | 3,1               | 3,0    | 3,0    | 2,9    | 3,0    | 3,1    | 3,1    | 3,1     | 3,8   | 3,7      | 3,4       | 3,4      | 3,5     |
| млн чел. (5A)                           | 3,1               | 3,0    | 3,0    | 3,0    | 3,0    | 3,1    | 3,0    | 3,0     | 3,2   | -        | 3,2       | 3,4      | 3,8     |
| Уровень безработицы                     | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 60,1              | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,0   | 60,0   | 60,1    | 60,0  | -        | 59,8      | 59,5     | 60,3    |
| млн чел. (5A)                           | 60,1              | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,0   | 60,0   | 60,1    | 60,0  | -        | 59,8      | 59,5     | 60,3    |
| Уровень безработицы                     | -                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -     | -        | -         | -        | -       |
| в % к соответ. периоду предыдущего года | 4,1               | 4,0    | 3,9    | 3,9    | 4,0    | 4,2    | 4,1    | 4,1     | 4,4   | 4,4      | 4,3       | 4,4      | 4,8     |
| млн чел. (5A)                           | 4,1               | 4,0    | 4,0    | 4,0    | 4,0    | 4,1    | 4,1    | 4,0     | 4,2   | -        | 4,3       | 4,5      | 5,0     |

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России  
<sup>2</sup> Данные Минэкономразвития России  
 Данные за январь–март 2022 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)  
 (источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6–12 мая 2020)

| Показатель                                          | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Реальный ВВП, % прироста                            | -4,3 | 3,0  | 2,3  | 2,1  | 1,9  | 1,8  | 1,9  |
| Индекс потребительских цен, % прироста              | 4,7  | 3,8  | 3,9  | 3,9  | 3,8  | 3,8  | 3,9  |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых             | 4,86 | 4,85 | 5,28 | 5,45 | 5,33 | 5,21 | 5,21 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года)            | 74,2 | 72,2 | 72,0 | 73,3 | 72,2 | 72,6 | 72,9 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 34,9 | 43,7 | 49,8 | 50,7 | 51,4 | 50,7 | 53,8 |

#### • Итоги

(источник:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/30fd77f4fd0915f6e1cc89cde0ea478f/10082022.pdf>)

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мас-июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле-июне).

В июле 2022 года на потребительском рынке снижение цен продолжилось и в месячном выражении составило -0,39% м/м (-0,35% м/м в июне). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 15,10% г/г.

Основной вклад в дефляцию в июле, как и в июне, внесло снижение цен на продовольственные товары (на -1,53% м/м). Значительно подешевела плодоовощная продукция, одновременно снизились цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции.

В сегменте непродовольственных товаров снижение цен несколько ускорилось (-0,44% м/м). На услуги в июле рост цен ускорился (1,41% м/м) вследствие ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги, вместе с тем на туристические услуги рост цен, напротив, замедлился.

В августе дефляция продолжилась – за неделю со 2 по 8 августа 2022 г. снижение цен составило -0,08%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 8 августа составили 15,01% г/г.

### 3.2 Классификация рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно сегментировать по различным классификационным признакам.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок земельных участков;

Рынок жилья подразделяется на:

- городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
- рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Классификация рынка недвижимости

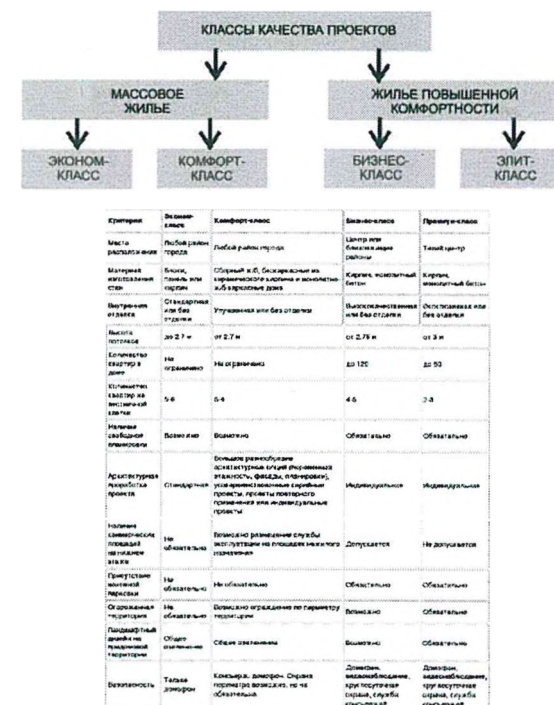
Таблица 3.1

| Признак классификации                | Виды рынков                                                                                                             |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| По способу совершения сделок         | 1. Первичный рынок недвижимости<br>2. Вторичный рынок недвижимости                                                      |
| По видам сделок                      | 1. Рынок купли-продажи<br>2. Рынок аренды<br>3. Рынок вещных прав (доверительное управление и т.д.)<br>4. Рынок ипотеки |
| По степени готовности к эксплуатации | 1. Рынок незавершенного строительства<br>2. Рынок нового строительства<br>3. Рынок объектов, подлежащих реконструкции   |
| По форме собственности               | 1. Рынки частных объектов недвижимости                                                                                  |

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

|                                          |                                                                                                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | 2. Рынки государственных и муниципальных объектов недвижимости                                                   |
| По функциональному назначению            | 1. Рынок жилой недвижимости<br>2. Рынок коммерческой недвижимости                                                |
| По виду объектов недвижимости            | 1. Земельный рынок<br>2. Зданий и сооружений<br>3. Помещений<br>4. Предприятие как имущественный комплекс и т.д. |
| Географический признак (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой                                                          |
| Тип участников                           | Индивидуальных, муниципальных образований, коммерческих организаций                                              |

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.



ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

### 3.3. Краткий обзор социально-экономического развития города Сургута<sup>3</sup>

Муниципальное образование города Сургут – крупнейший город Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – расположен на территории Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Оби. Географические координаты города – 61°15' северной широты и 73°26' восточной долготы. Город занимает площадь 34 830 га. Город Сургут является городским округом – муниципальным образованием, представляющим собой городское поселение, которое не входит в состав муниципального района (из Устава города). Сургут – административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

#### Итоги социально-экономического развития Сургутского района за I полугодие 2022 года.

По итогам I полугодия 2022 года по отношению к аналогичному периоду 2021 года Сургутский район достиг следующих результатов:

- роста объема промышленного производства на 4,4 % в сопоставимых ценах;
- роста объема инвестиций в основной капитал на 8,1 %;
- рождаемость в районе превышает смертность в 2,4 раза;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,3 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 2,5 %;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 3,2 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 7,0 %;
- отсутствует очередность детей в возрасте от 3 до 7 лет в дошкольных образовательных организациях района, в 1,6 раза снизилась очередь в дошкольные образовательные организации детей в возрасте до трех лет.

Динамика показателей социально-экономического развития Сургутского района

Таблица 3.1

| Показатели                                                                                                           | Январь-июнь 2021 года | Январь-июнь 2022 года |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Индекс физического объема промышленного производства, %                                                              | 101,7                 | 104,4                 |
| Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %                                                           | 88,8                  | 97,0                  |
| Среднедушевые доходы населения, тыс. рублей                                                                          | 55,7                  | 59,6                  |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения, %                                                                  | 99,8                  | 98,2                  |
| Индекс физического объема оборота розничной торговли, %                                                              | 101,1                 | 96,7                  |
| Индекс физического объема платных услуг населению, %                                                                 | 99,1                  | 95,8                  |
| Индекс потребительских цен (к аналогичному периоду прошлого года), %                                                 | 104,38                | 109,11                |
| Доходы бюджета Сургутского района, млн. рублей                                                                       | 6 206,7               | 6 919,4               |
| Расходы бюджета Сургутского района, млн. рублей                                                                      | 5 708,0               | 6 453,0               |
| Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Сургутского района, млн. рублей | 2 627,1               | 2 936,3               |
| Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированном бюджете Сургутского района, %     | 42,3                  | 42,4                  |

<sup>3</sup> <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiie/itogi-razvitiya-okruga/>

### Реальный сектор экономики

#### Промышленное производство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним предприятиям промышленной продукции района в I полугодии 2022 года по оценке составил 808 479,2 млн. руб.

Структура промышленного производства Сургутского района по основным видам деятельности в январе-июне 2022 года

Таблица 3.2

| Вид деятельности                                                                                             | Объем (оценка) млн. руб. | Удельный вес, % |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Всего отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства:                                 | 808 479,2                | 100             |
| <i>в том числе:</i>                                                                                          |                          |                 |
| Добыча полезных ископаемых                                                                                   | 773 662,4                | 95,7            |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                 | 10 212,8                 | 1,3             |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 420,3                    | 0,05            |
| Обрабатывающие производства                                                                                  | 24 183,8                 | 3,0             |

Индекс промышленного производства к уровню аналогичного периода 2021 года составил 104,4 %, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 105,0 %, обрабатывающие производства – 103,5 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98,5 %, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 98,0 %.

В I полугодии 2022 года добычу нефти на территории района осуществляли 7 нефтедобывающих компаний и 16 независимых недропользователей. Объем добычи нефти в I полугодии 2022 года увеличился и составил 105 % к уровню аналогичного периода прошлого года. Объем добычи газа снизился на 6,7 % к уровню аналогичного периода прошлого года.

С начала года нефтегазодобывающими предприятиями отгружено продукции и выполнено работ и услуг на сумму 773 662,4 млн. руб. или 105,0 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2021 года.

По предприятиям и организациям обрабатывающих производств района объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг за I полугодие 2022 года по оценке составил 24 183,8 млн. руб. или 103,5 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2021 года.

Основную долю в обрабатывающем производстве занимает производство по переработке нефти, газа и газового конденсата, осуществляемое филиалом ООО «Газпром переработка» «Завод по стабилизации конденсата им. В.С. Черномырдина» (Сургутский ЗСК).

В I полугодии 2022 года по Сургутскому ЗСК наблюдалось увеличение объемов производства в сравнении с аналогичным периодом 2021 года по следующим видам продукции:

- широкой фракции легких углеводородов (ШФЛУ);
- конденсата газового стабильного (КГС);
- бензина автомобильного (АБ);
- дизельного топлива.

Вместе с тем, наблюдалось снижение производства сжиженного газа, стабильного газового бензина (ДГКл), топлива для реактивных двигателей (ТС-1) и метанола.

В деревообрабатывающем производстве объем отгруженных товаров и услуг организациям составил 1 039,5 млн. руб. или 100,2 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду про-

шлого года.

Объём производства обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха за I полугодие 2022 года составил по оценке 10 212,8 млн. руб., что на 1,5 % в сопоставимых ценах ниже аналогичного периода 2021 года.

Объём производства водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за I полугодие 2022 года составил по оценке 420,3 млн. руб., что на 2,0 % в сопоставимых ценах ниже аналогичного периода 2021 года.

### 3.4. Классификация рынка недвижимости<sup>4</sup>.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру, и его можно дифференцировать по различным признакам: виду финансового актива, географическому фактору, функциональному назначению и другим показателям.

| Признак классификации                    | Виды рынков недвижимости                                                                                                          |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта (товара)                     | 1) земельный, 2) зданий, 3) сооружений, 4) предприятий, 5) помещений, 6) многолетних насаждений, 7) вещных прав, 8) иных объектов |
| Географический (геориторитальный) фактор | 1) местный, 2) городской, 3) региональный, 4) национальный, 5) мировой                                                            |
| Функциональное назначение                | 1) производственных зданий, 2) жилищный, 3) непроизводственных зданий и помещений (офисы, склады и др.)                           |
| Степень готовности к эксплуатации        | 1) существующих объектов (старый фонд), 2) незавершенного строительства, 3) нового строительства                                  |
| Тип участника                            | 1) индивидуальных покупателей, 2) промежуточных продавцов, 3) муниципальных образований, 4) коммерческих организаций              |
| Вид сделок                               | 1) купли-продажи, 2) аренды, 3) ипотеки, 4) вещных прав (аренды, залога и др.)                                                    |
| Отраслевая принадлежность                | 1) промышленных объектов, 2) сельскохозяйственных объектов, 3) общественных зданий, 4) другие                                     |
| Форма собственности                      | 1) государственных и муниципальных объектов, 2) частных                                                                           |
| Способ совершения сделок                 | 1) первичный и вторичный, 2) организованный и неорганизованный, 3) биржевой и внебиржевой, 4) традиционный и компьютеризированный |

**Коммерческая недвижимость** – это земельные участки, сооружения или здания, которые используют для коммерческой деятельности с дальнейшим извлечением прибыли, дохода от аренды, от инвестиций.

Все объекты коммерческой недвижимости можно условно разделить на пять групп: офисные, торговые, производственно-складские, гостиничные и универсальные.

<sup>4</sup> Источник: <https://expert.online/nedvizhimost/nizhnyakommercheskayaklassifikatsiya> UrExpert Online © Интернет-журнал, посвященный бытовым правовым вопросам

1. **Офисная недвижимость.** Используется как рабочее пространство для сотрудников, а также место для деловых встреч и приема посетителей.

2. **Торговая недвижимость.** Используется для организации процесса продажи товаров и услуг как оптовых, так и розничных. Это всевозможные магазины, павильоны, выставочные залы, а также объекты ресторанного бизнеса, торгово-развлекательные центры.

3. **Производственно-складские объекты.** На пути следования к потребителю, товару необходим целый комплекс услуг, которые невозможно организовать в условиях офиса. Здесь в работу вступают производственно-складские объекты. В этой категории помещения постоянного и временного хранения, промышленные, универсальные, автоматизированные, сельскохозяйственные, специализированные и другие. Они могут быть представлены как отдельным зданием, так и целым комплексом.

4. **Универсальная недвижимость.** Особенность универсальной недвижимости – возможность использования для разных сфер деятельности (под офис, клинику, мастерскую, магазин и т. д. и т. п.). Обязательной характеристикой такой недвижимости является наличие собственных коммуникаций, отдельного входа, а также капитальные стены.

5. **Гостиничная недвижимость.** Это объекты, позволяющие организовать временное проживание людей. Их можно разделить на коллективные и индивидуальные. К коллективным относят мотели, гостиницы, общежития, пансионаты. К индивидуальным – соответственно квартиры, коттеджи и т. п. А также можно выделить специализированные объекты: санатории и профилактории, детские оздоровительные лагеря, туристические базы и базы отдыха, кемпинги.

#### **Классы и типы нежилых помещений**

##### *Для офисных помещений класс*

А – это престижные объекты, размещенные в офисных или бизнес-центрах, с современным оборудованием и автоматизацией систем жизнеобеспечения, а также с высоким качеством отделки, свободной планировкой и высотой потолков не менее 3 метров. Они расположены в местах с хорошей транспортной развязкой, в шаговой близости к метро. Их отличает наличие зон отдыха, систем питания, залов для конференций, высокий уровень коммуникаций. Важный аспект – наличие подземного охраняемого паркинга и службы безопасности. В данном классе могут быть также подразделения: А1, А2, А3. Это дополнительные элементы сервиса, такие как ресторан, фитнес-клуб или сад на крыше.

Помещения класса В располагаются, как в новых, так и в отремонтированных зданиях, с недорогой, но качественной отделкой. В наличии достойно оснащенные зоны для общего пользования, конференц-залы. Высота потолков не менее 3 метров. А вот парковка, скорее всего, будет расположена на улице, но охраняемая и с удобным подъездом. Может отсутствовать система кондиционирования и другие сервисы. Но в целом эта категория соответствует мировым стандартам.

Класс С – это помещения со сроком эксплуатации более 10 лет, расположенные на окраине города. Коридорная система, высота потолков 2,7 метра, ограниченные возможности парковки. Они отличаются низкой транспортной доступностью и скудной инфраструктурой. Набор сервиса тут минимален: телефон, интернет, отопление. Есть подклассы: С1 и С2. В первом, случае есть система климат контроля, во втором только принудительная вентиляция.

Офисы D класса это помещения, которые изначально не предназначались для офисной деятельности и были арендованы, например, у производственных предприятий. Они, чаще всего, нуждаются в ремонте, имеют деревянные перекрытия и изношенные коммуникации, а также низкое качество отделки. Отсутствует охраняемый паркинг.

Е класс – объекты, не приспособленные под офис, например, подвалы, полуподвалы или склады.

##### *Торговые площади*

Торговая недвижимость подразделяется на десять классов: от оснащенных по последнему слову техники торгово-развлекательных комплексов, до небольших магазинчиков на первом этаже жилого дома.

Критерии, по которым объекты относят к тому или иному классу следующие: архитектурные особенности;

расположение;  
возраст здания;  
размеры;  
инфраструктура;  
качество внутренней отделки;  
специализация;  
система охраны;  
наличие и тип парковки.

Все выше перечисленные категории определяют класс объекта.

1. торгово-развлекательные комплексы и центры;
2. мегаоллы;
3. торговые центры и гипермаркеты;
4. супермаркеты;
5. салоны;
6. гастрономы;
7. промтоварные магазины, аптеки и т. п.;
8. торговые павильоны;
9. киоски;
10. бутики;
11. первые этажи и подвалы в жилых домах (9 или 10 зависит от качества отделки).

#### Производственно-складские сооружения

Характеристики класса А: одноэтажное здание с высотой потолков не менее десяти метров; плоский бетонный пол с высоким индексом проектной нагрузки; наличие административных и бытовых помещений; расположение вблизи главных транспортных магистралей, не далее 40 км от города; прямой доступ на территорию с дороги, удобный въезд, парковка; выделенная погрузочно-разгрузочная зона, оснащение специализированными устройствами; охранная сигнализация; видеонаблюдение; система пожарной безопасности и пожаротушения; устройства регулирования влажности и температуры; тепло и водоснабжение; система аварийного электроснабжения; качественная внутренняя отделка и благоустроенная территория; железнодорожная ветка.

Производственно-складские помещения класса В имеют следующие характеристики: новое или реконструированное здание прямоугольной формы с высотой потолков не менее 6 метров; один или два этажа; бетонный или асфальтированный пол; отопление; автономное электроснабжение; пандус, грузовой лифт; место для разворота транспорта на территории; охраняемая территория; сигнализация, видеонаблюдение; телекоммуникации; вентиляция, офисные и бытовые помещения; контроль доступа; железнодорожная ветка.

Класс С это: производственное помещение, ангар с высотой потолков не менее 4 метров; пол асфальтированный или бетонный; офисные и бытовые помещения; площадки для маневрирования транспорта; пандусы, лифты, подъемники; вентиляция и отопление; система пожаротушения и сигнализация; охраняемая территория; система телекоммуникаций; железнодорожная ветка.

Помещения класса D это: подвальное или полуподвальное помещение, ангар; вентиляция, отопление; система пожаротушения и сигнализации; охрана; офисные и бытовые помещения; площадка для маневрирования машин; телекоммуникации; железнодорожная ветка.

#### Универсальные объекты

Премиум. Это современное технологичное здание с высотой потолка не менее 4 метров, с большими окнами, располагающееся вблизи транспортной развязки, метро. Объект оснащен современной системой охраны, пожарной сигнализацией, подземным и наземным паркингом.

Люкс. Помещения с качественным ремонтом, пожарной сигнализацией, видеонаблюдением.

Стандарт. Постройки советских времен, но с хорошим ремонтом. Невысокие потолки (3,5 метра), маленькие лифты, неудобная планировка.

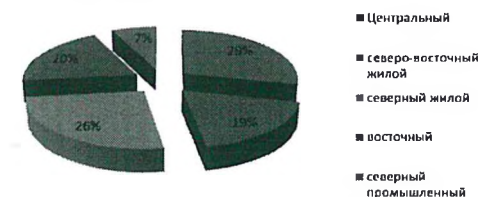
Эконом. Расположение в жилом доме, с отдельным входом.

### 3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сургута.

#### НЕДВИЖИМОСТЬ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г. СУРГУТ

##### Продажа недвижимости свободного назначения

Общий объем недвижимости свободного назначения в I квартале 2022 г. составил 112 объектов, из них по 29% сосредоточено в Центральном районе, 19% в Северо-восточном жилом районе, 26% в Северном жилом районе, 20% в Восточном районе, 7% в Северном промышленном районе.



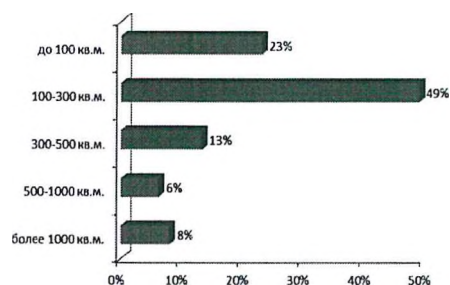
Структура предложения недвижимости свободного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2022 г.

В общей сложности в I квартале 2022 г. на продажу выставлено более 35 тыс. кв. м. недвижимости свободного назначения. Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

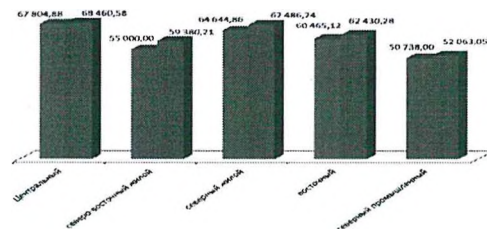
|                         | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|
| Сумма площадей, кв.м.   | 35 974,65 | 5 574,00  | 7 466,10       | 5 924,00               | 10 100,95   |
| Среднее значение, кв.м. | 409,20    | 360,00    | 420,00         | 433,00                 | 340,00      |
| Минимум, кв.м.          | 9,00      | 30,00     | 27,00          | 9,00                   | 33,00       |
| Максимум, кв.м.         | 2 822,00  | 1 000,00  | 1 263,00       | 1 938,00               | 1 500,00    |

Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости свободного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости свободного назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв. м., что в процентном отношении составляет 49%, наименьший объем предложений составляют объекты площадью от 500 до 1 000 кв. м. (6%).



Структура распределения недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

На I квартал 2022 г. средняя цена 1 кв.м. недвижимости свободного назначения по г. Сургут составила 55 000 руб./кв.м. В разрезе по районам города средняя цена недвижимости свободного назначения составила: в Центральном районе – 67 804,88 руб./кв.м., в Северо-восточном жилом районе – 55 000,00 руб./кв.м., в Северном жилом районе – 64 644,86 руб./кв.м., в Восточном районе – 60 465,12 руб./кв.м., в Северном промышленном районе – 50 738,00 руб./кв.м.



Средняя и средневзвешенная цена недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г, руб./кв.м.

Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости свободного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

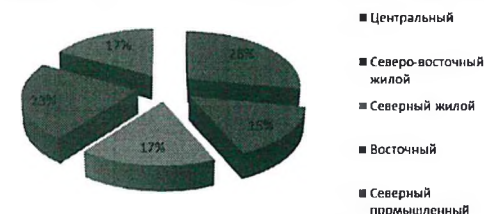
Стоимость 1 кв.м. недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г

|                                   | г. Сургут  | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|-----------------------------------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Средняя цена, руб./кв.м.          | 55 000,00  | 60 465,12 | 64 644,86      | 55 000,00              | 67 804,88   | 50 738,00             |
| Средневзвешенная цена, руб./кв.м. | 61 964,17  | 62 430,28 | 67 486,74      | 59 380,21              | 68 460,58   | 52 063,05             |
| Минимальная цена, руб./кв.м.      | 31 272,73  | 34 742,33 | 31 250,00      | 31 272,73              | 36 111,11   | 29 473,68             |
| Максимальная цена, руб./кв.м.     | 118 181,82 | 99 206,35 | 100 000,00     | 100 000,00             | 118 181,82  | 75 714,29             |

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

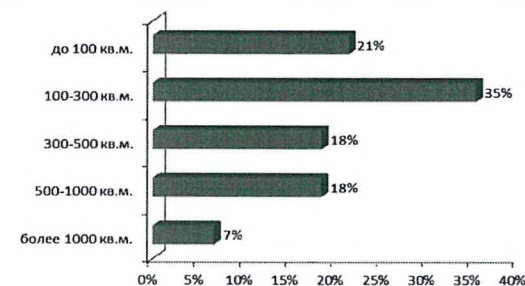
### Аренда недвижимости свободного назначения

Общий объем недвижимости свободного назначения в I квартале 2022 г составил 136 объектов, из них 28% в Центральном районе, 15% в Северо-восточном жилом районе, 17% в Северном жилом районе, 23% в Восточном районе, 17% сосредоточено в Северном промышленном районе.



Структура предложения к аренде недвижимости свободного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2022 г.

Из общей совокупности, представленной к аренде недвижимости свободного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к аренде недвижимости свободного назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 35%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью более 1 000 кв.м. (7%).



Структура распределения недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

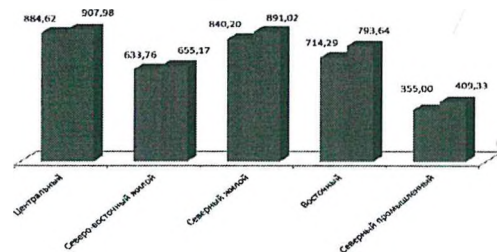
В общей сложности в I квартале 2022 г. к аренде выставлено более 41 тыс.кв.м. недвижимости свободного назначения. Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

Распределение недвижимости свободного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

|                         | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Сумма площадей, кв.м.   | 41 979,10 | 8 211,20  | 6 264,30       | 7 002,60               | 7 046,20    | 13 454,80             |
| Среднее значение, кв.м. | 350,00    | 350,00    | 202,00         | 260,00                 | 425,00      | 288,00                |
| Минимум, кв.м.          | 12,00     | 13,60     | 12,00          | 14,30                  | 44,00       | 43,60                 |
| Максимум, кв.м.         | 5 100,00  | 3 020,00  | 1 300,00       | 1 350,00               | 644,00      | 5 100,00              |

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

На I квартал 2022 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения по г. Сургут составила 633,76 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения составила: 884,62 руб./кв.м./мес. в Центральном районе города, в Северо-восточном жилом – 633,76 руб./кв.м./мес., в Северном жилом районе – 840,20 руб./кв.м./мес., в Восточном районе – 714,29 руб./кв.м./мес., в Северном промышленном районе 355,00 руб./кв.м./мес.



Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г, руб./кв.м./мес.

Распределение арендной ставки за 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

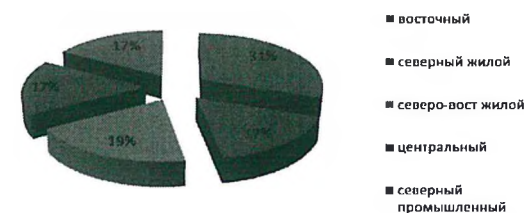
Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости свободного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г.

|                                                   | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Средняя арендная ставка, руб./кв.м./мес           | 633,76    | 714,29    | 840,20         | 633,76                 | 884,62      | 355,00                |
| Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м./мес  | 731,43    | 793,64    | 891,02         | 655,17                 | 907,98      | 409,33                |
| Минимальная цена, арендная ставка, руб./кв.м./мес | 200,00    | 400,00    | 453,85         | 200,00                 | 500,00      | 200,00                |
| Максимальная арендная ставка, руб./кв.м./мес      | 1 700,00  | 1 142,86  | 1 226,42       | 1 100,00               | 1 700,00    | 600,00                |

## НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.СУРГУТ

### Продажа недвижимости офисного назначения

Общий объем недвижимости офисного назначения в I квартале 2022 г составил более 30 объектов, из них 31% сосредоточено в Восточном районе, по 17% в Северном промышленном районе, Северном жилом районе и Центральном районе, 19% в Северо-восточном жилом районе.



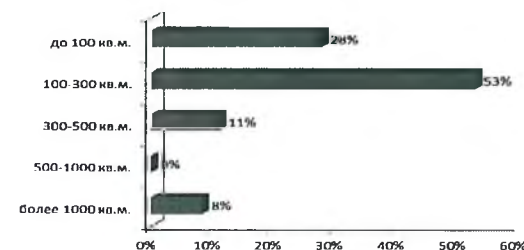
Структура предложения к продаже недвижимости офисного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2022 г.

В общей сложности в I квартале 2022 г. на продажу выставлено более 20 тыс. кв.м. недвижимости офисного назначения. Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

|                         | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Сумма площадей, кв.м.   | 9 683,10  | 3 476,20  | 721,70         | 2 033,70               | 1 374,00    | 2 077,50              |
| Среднее значение, кв.м. | 100,00    | 220,00    | 100,00         | 200,00                 | 298,50      | 280,00                |
| Минимум, кв.м.          | 16,00     | 62,80     | 53,00          | 16,00                  | 45,00       | 17,00                 |
| Максимум, кв.м.         | 1 500,80  | 1 500,80  | 179,00         | 1 375,70               | 464,50      | 1 418,10              |

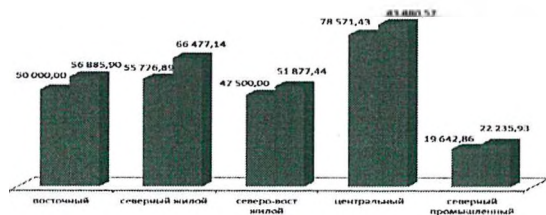
Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости офисного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости офисного назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 53%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью более 1 000 кв.м. (8%), объекты, площадью от 500 кв.м. до 1000 кв.м. на рынке отсутствуют вовсе.



Структура распределения недвижимости офисного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

На I квартал 2022 г. средняя цена 1 кв.м. недвижимости офисного назначения по г. Сургут составила 50 000 руб./кв.м. Центральный район города - 78 571,43 руб./кв.м., Северный жилой

район – 55 776,89 руб./кв.м., Восточный район -50 000 руб./кв.м., Северо-восточный жилой район – 47 500 руб./кв.м., Северный промышленный – 19 642,86 руб./кв.м.



Средняя и средневзвешенная цена недвижимости офисного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г, руб./кв.м.

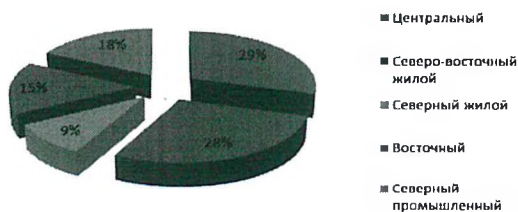
Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости офисного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

Стоимость 1 кв.м. недвижимости офисного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г.

|                                    | г. Сургут  | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|------------------------------------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Средняя цена, руб./ кв.м.          | 50 000,00  | 50 000,00 | 55 776,89      | 47 500,00              | 78 571,43   | 19 642,86             |
| Средневзвешенная цена, руб./ кв.м. | 56 271,39  | 56 885,90 | 66 477,14      | 51 877,44              | 83 880,52   | 22 235,93             |
| Минимальная цена, руб./ кв.м.      | 8 462,03   | 19 922,71 | 31 531,53      | 43 614,16              | 44 951,92   | 8 462,03              |
| Максимальная цена, руб./ кв.м.     | 117 777,78 | 93 949,04 | 85 195,53      | 75 000,00              | 117 777,78  | 40 076,34             |

#### Аренда недвижимости офисного назначения

Общий объем аренды недвижимости офисного назначения в I квартале 2022 г составил более 80 объектов, из них 15% сосредоточено в Восточном районе, 29% в Северном промышленном районе, 9% в Северном жилом районе, 29% в Центральном районе, 28% в Северо-восточном жилом районе.



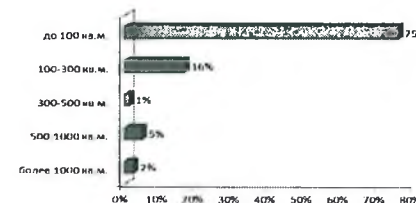
Структура предложения к аренде недвижимости офисного назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2022 г.

В общей сложности в I квартале 2022 г. к аренде выставлено более 12 тыс. кв.м. недвижимости офисного назначения. При этом большая доля приходится на Центральный район (29%) и Северо-восточный жилой (28%) районы г. Сургут. Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

Распределение недвижимости офисного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

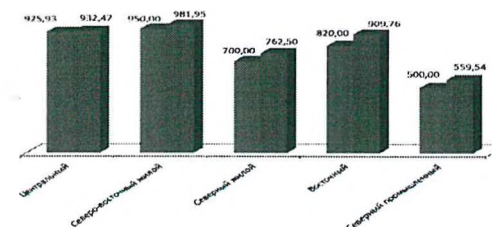
|                         | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Сумма площадей, кв.м.   | 12 974,46 | 769,86    | 1 222,70       | 4 642,70               | 2 487,00    | 3 852,20              |
| Среднее значение, кв.м. | 120,00    | 100,00    | 100,00         | 120,00                 | 184,80      | 170,00                |
| Минимум, кв.м.          | 11,00     | 12,70     | 17,00          | 15,00                  | 11,00       | 10,00                 |
| Максимум, кв.м.         | 3 158,00  | 251,60    | 559,60         | 2 700,00               | 673,00      | 3 158,00              |

Из общей совокупности, представленной к аренде недвижимости офисного назначения, выявлено, что наибольший объем предложения недвижимости офисного назначения представлен на рынке площадью до 100 кв.м., что в процентном отношении составляет 75%; наименьший объем предложений аренды составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (1%).



Структура распределения недвижимости офисного назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

На I квартал 2022 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения по г. Сургут составила 700 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения составила: Центральный район города - 925,93 руб./кв.м./мес., Северный жилой район - 700 руб./кв.м./мес., Восточный район - 820 руб./кв.м./мес., Северо-восточный жилой район - 950 руб./кв.м./мес., Северный промышленный - 500 руб./кв.м./мес.



Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения, г. Сургут I квартал 2022 г, руб./кв.м./мес.

Распределение арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

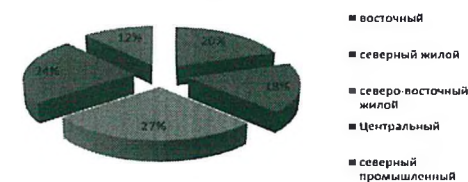
Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости офисного назначения,  
г. Сургут I квартал 2022 г.

|                                                    | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Средняя арендная ставка, руб./ кв.м./мес           | 700,00    | 820,00    | 700,00         | 700,00                 | 925,93      | 500,00                |
| Средневзвешенная арендная ставка, руб./ кв.м./мес  | 785,35    | 909,76    | 762,50         | 762,50                 | 932,47      | 559,54                |
| Минимальная цена, арендная ставка, руб./ кв.м./мес | 300,00    | 400,00    | 300,00         | 600,00                 | 535,33      | 300,00                |
| Максимальная арендная ставка, руб./ кв.м./мес      | 1 300,00  | 1 233,77  | 1 000,00       | 1 300,00               | 1 300,00    | 1 000,00              |

## НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.СУРГУТ

### Продажа недвижимости торгового назначения

Общий объем недвижимости торгового назначения в I квартале 2022 г составил более 50 объектов, из них: 27% в Северо-восточном жилом районе, 24% в Центральном районе, 20% в Восточном районе, 18% в Северном жилом районе, 12% в Северном промышленном районе.



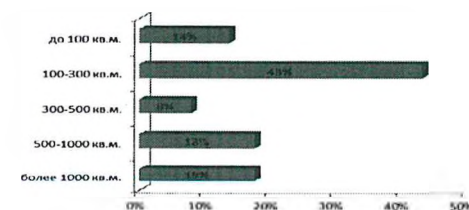
Структура предложения к продаже недвижимости торгового назначения в разрезе районов,  
г. Сургут I квартал 2022 г.

В общей сложности в I квартале 2022 г. на продажу выставлено более 87 тыс. кв.м. недвижимости торгового назначения. При этом большая доля приходится на Северо-восточный жилой район (57%) г. Сургут. Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

Распределение недвижимости торгового назначения по районам в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

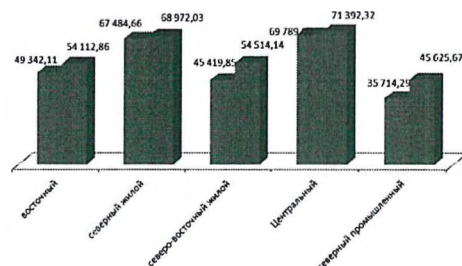
|                         | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Сумма площадей, кв.м.   | 87 215,00 | 3 850,50  | 1 885,40       | 49 883,40              | 21 275,70   | 10 320,00             |
| Среднее значение, кв.м. | 496,80    | 74 774,77 | 165,00         | 593,50                 | 496,80      | 350,00                |
| Минимум, кв.м.          | 5,00      | 73 351,90 | 5,00           | 54,00                  | 109,50      | 200,00                |
| Максимум, кв.м.         | 40 000,00 | 40 000,00 | 601,00         | 32 884,20              | 10 000,00   | 7 802,00              |

Из общей совокупности, представленной к продаже недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения к продаже недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 43%; наименьший объем предложений составляют объекты площадью от 300 кв.м. до 500 кв.м. (8%).



Структура распределения недвижимости торгового назначения в зависимости от площади,  
г. Сургут I квартал 2022 г.

На I квартал 2022 г. средняя цена 1 кв.м. недвижимости торгового назначения по г. Сургут составила 49 342,11 руб./кв.м. В разрезе по районам города средняя цена недвижимости торгового назначения составила: в Центральном районе - 69 789,00 руб./кв.м., в Северном жилом районе - 67 484,66 руб./кв.м., в Северном промышленном районе - 35 714,29 руб./кв.м., в Восточном районе - 49 342,11 руб./кв.м., Северо-восточный жилой - 45 419,85 руб./кв.м.



Средняя и средневзвешенная цена недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2022 г, руб./кв.м.

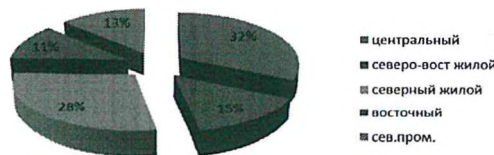
Распределение стоимости 1 кв.м. недвижимости торгового назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

Стоимость 1 кв.м. недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2022 г.

|                                    | г. Сургут  | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|------------------------------------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Средняя цена, руб./ кв.м.          | 49 342,11  | 49 342,11 | 67 484,66      | 45 419,85              | 69 789,00   | 35 714,29             |
| Средневзвешенная цена, руб./ кв.м. | 58 923,40  | 54 112,86 | 68 972,03      | 54 514,14              | 71 392,32   | 45 625,67             |
| Минимальная цена, руб./ кв.м.      | 21 013,13  | 25 869,04 | 44 000,00      | 21 013,13              | 35 787,32   | 26 080,48             |
| Максимальная цена, руб./ кв.м.     | 139 534,88 | 74 774,77 | 95 450,24      | 79 986,03              | 139 534,88  | 62 571,43             |

#### Аренда недвижимости торгового назначения

Общий объем аренды недвижимости торгового назначения в I квартале 2022 г составил более 50 объектов, из них 11% сосредоточено в Восточном районе, 13% в Северном промышленном районе, 28%, в Северном жилом районе, 32% в Центральном районе, 15% в Северо-восточном жилом районе.



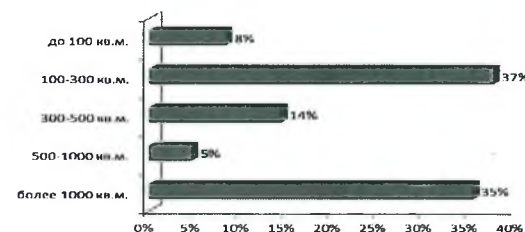
Структура предложения к аренде недвижимости торгового назначения в разрезе районов, г. Сургут I квартал 2022 г.

В общей сложности в I квартале 2022 г. к аренде выставлено более 11 тыс. кв.м. недвижимости торгового назначения. При этом большая доля приходится на Центральный район (32%) и Северный жилой (28%) район г. Сургут. Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади представлено в таблице.

Распределение недвижимости торгового назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

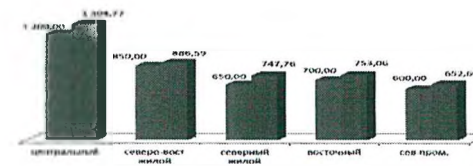
|                         | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Сумма площадей, кв.м.   | 11 324,80 | 2 878,00  | 2 060,80       | 1 001,00               | 2 601,40    | 2 783,60              |
| Среднее значение, кв.м. | 185,00    | 185,00    | 224,00         | 150,00                 | 236,00      | 122,00                |
| Минимум, кв.м.          | 8,00      | 17,00     | 15,00          | 20,00                  | 8,00        | 33,60                 |
| Максимум, кв.м.         | 2 000,00  | 2 000,00  | 474,00         | 292,00                 | 520,00      | 2 000,00              |

Из общей совокупности, представленной к аренде недвижимости торгового назначения, выявлено, что наибольший объем предложения недвижимости торгового назначения представлен на рынке площадью от 100 до 300 кв.м., что в процентном отношении составляет 37%; наименьший объем предложения к аренде, составляют объекты площадью от 500 кв.м. до 1000 кв.м. (5%).



Структура распределения недвижимости торгового назначения в зависимости от площади, г. Сургут I квартал 2022 г.

На I квартал 2022 г. средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения по г. Сургут составила 700 руб./кв.м./мес. В разрезе по районам города средняя арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения составила: Центральный район города - 1 200 руб./кв.м./мес., Северный жилой район - 650 руб./кв.м./мес., Восточный район - 700 руб./кв.м./мес., Северо-восточный жилой район - 850 руб./кв.м./мес., Северный промышленный - 600 руб./кв.м./мес.



Средняя и средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения, г. Сургут I квартал 2022 г, руб./кв.м./мес.

Распределение арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения в зависимости от района г. Сургут представлено в таблице.

**Арендная ставка 1 кв.м. в месяц недвижимости торгового назначения,  
г. Сургут I квартал 2022 г.**

|                                    | г. Сургут | Восточный | Северный жилой | Северо-восточный жилой | Центральный | Северный промышленный |
|------------------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| Средняя цена, руб./ кв.м.          | 700,00    | 700,00    | 650,00         | 850,00                 | 1 200,00    | 600,00                |
| Средневзвешенная цена, руб./ кв.м. | 747,76    | 753,06    | 747,76         | 886,59                 | 1 304,77    | 652,69                |
| Минимальная цена, руб./ кв.м.      | 400,00    | 400,00    | 591,13         | 448,28                 | 603,86      | 500,00                |
| Максимальная цена, руб./ кв.м.     | 2 000,00  | 1 200,00  | 1 097,09       | 1 500,00               | 2 000,00    | 1 368,84              |

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Из всех факторов, влияющих на стоимость важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» применяемое в данном отчете подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

**Юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках экологическим законодательствам.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

**Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу помещения.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того варианта использования, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка как условно свободного**

Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади застройки, выделяемая пропорционально долям площадей квартир и встроенных нежилых помещений от общей площади здания. Вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к оцениваемому помещению, не представляется возможным.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с имеющейся застройкой.**

При анализе объекта оценки *физически возможное* использование в качестве нежилой недвижимости.

*Юридически допустимо* только как нежилая недвижимость.

*Физически осуществимо* любое из юридически допустимых назначений.

Район местоположения объекта оценки характеризуется наличием недвижимости жилого и социально-культурного назначения, в связи с чем, расположение объекта оценки имеет выгодное местоположение. Местоположение дома выгодно подходит для расположения офисного помещения.

При данном предполагаемом использовании на стоимость объекта оценки положительно влияет местоположение, основная направленность развития района. Использование объекта оценки по его назначению обеспечивает максимальную доходность.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, техническое состояние и хорошую транспортную доступность, можно предположить, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущее использование.

**Заключение:** в настоящем отчете наилучшим вариантом использования будет использование по текущему назначению - в качестве нежилой недвижимости.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 2015г. №297, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. затратный;
2. доходный;
3. сравнительный.

Каждый подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

### 5.2. Описание процесса оценки в части затратного подхода

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### 5.3. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, необходимо:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### 5.4. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

- а) установить период прогнозирования;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки Оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

### 5.5. Согласование результатов оценки

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта. На данном этапе оценкам, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

В настоящем отчете для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также профессиональное мнение Оценщика.

## 6. ВЫВОДЫ О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Затратный подход к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем аналогичного объекта.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения встроенных помещений, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одно помещение в составе единого объекта недвижимости посредством его строительства.

Затратный подход не применяется, так как не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

### 6.2. Сравнительный подход к оценке

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с объектом, аналогичным оцениваемому. Наличие большого количества информации о предложениях к продаже недвижимости коммерческого назначения в районе расположения оцениваемого объекта, позволяет применить сравнительный подход для исчисления стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

### 6.3. Доходный подход к оценке

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

Определение стоимости объекта с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта. Собственник, скорее всего, не продаст свое имущество дешевле текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов от его использования. В результате взаимодействия сторон придут к соглашению о цене, равной текущей рыночной стоимости будущих доходов от использования оцениваемого имущества.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В ходе анализа возможность недвижимости генерировать доход установлено следующее, наиболее простой и распространённый способ получения дохода является сдача объекта в аренду. В результате анализа предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов на вторичном рынке, Оценщиком выявлено достаточное количество предложений для реализации данного подхода.

В рамках определения стоимости доходных подходов оценщиками применен метод прямой капитализации.

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

ФСО №1, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных Согласно п. на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно п. 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

#### Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);

- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

#### Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице, расположенной ниже:

Таблица 7.1

| Элементы сравнения                | Объект оценки                                           | Аналог 1                                                                                            | Аналог 2                                                                                            | Аналог 3                                                                                            | Аналог 4                                                                                            |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации               | заказчик                                                | <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3480806/">https://surgut.etagi.com/commerce/3480806/</a> | <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3685566/">https://surgut.etagi.com/commerce/3685566/</a> | <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/5726543/">https://surgut.etagi.com/commerce/5726543/</a> | <a href="https://surgut.etagi.com/commerce/3312524/">https://surgut.etagi.com/commerce/3312524/</a> |
| Назначение объекта                | Нежилое помещение                                       | Нежилое помещение                                                                                   | Нежилое помещение                                                                                   | Нежилое помещение                                                                                   | Нежилое помещение                                                                                   |
| Адрес объекта                     | г. Сургут, ул. Республики, д. 70                        | г. Сургут, ул. Университетская                                                                      | г. Сургут, ул. Промышленная                                                                         | г. Сургут, ул. Университетская                                                                      | г. Сургут, ул. Гагарина                                                                             |
| Район расположения                | Центральный                                             | Северо-восточный жилой                                                                              | Центральный                                                                                         | Северо-восточный жилой                                                                              | Центральный                                                                                         |
| Состав переходящих прав           | собственность                                           | собственность                                                                                       | собственность                                                                                       | собственность                                                                                       | собственность                                                                                       |
| Вид сделки                        | продажа                                                 | продажа                                                                                             | продажа                                                                                             | продажа                                                                                             | продажа                                                                                             |
| Дата предложения                  | ноябрь 2022 г.                                          | ноябрь 2022 г.                                                                                      | ноябрь 2022 г.                                                                                      | ноябрь 2022 г.                                                                                      | ноябрь 2022 г.                                                                                      |
| Цена предложения, руб.            | -                                                       | 19 350 000,00                                                                                       | 20 000 000,00                                                                                       | 6 800 000,00                                                                                        | 12 500 000,00                                                                                       |
| Общая площадь, м2                 | 220,70                                                  | 428,00                                                                                              | 352,00                                                                                              | 123,40                                                                                              | 198,80                                                                                              |
| Цена предложения 1м2, руб.        | -                                                       | 45 210,28                                                                                           | 56 818,18                                                                                           | 55 105,35                                                                                           | 62 877,26                                                                                           |
| Тип объекта недвижимости          | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                                                              | пристроенное помещение                                                                              | пристроенное помещение                                                                              | отдельно стоящее здание                                                                             |
| Назначение объекта                | Свободное назначение, используется под кафе             | Свободное назначение, используется под кафе                                                         | Свободное назначение, используется под кафе                                                         | Свободное назначение, используется под кафе                                                         | Свободное назначение, используется как торговое офисное                                             |
| Этаж / этажность                  | подвал/5                                                | цоколь/12                                                                                           | 1/5                                                                                                 | цоколь/18                                                                                           | 1/1                                                                                                 |
| Конструктивное решение            | группа капитальности II                                 | группа капитальности II                                                                             | группа капитальности II                                                                             | группа капитальности II                                                                             | группа капитальности II                                                                             |
| Наличие инженерных сетей          | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                             | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                             | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                             | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                             |
| Техническое состояние             | удовлетворительное                                      | хорошее                                                                                             | хорошее                                                                                             | хорошее                                                                                             | хорошее                                                                                             |
| Класс отделки                     | требуется косметический ремонт                          | среднее состояние                                                                                   | среднее состояние                                                                                   | среднее состояние                                                                                   | среднее состояние                                                                                   |
| Отдельный вход                    | есть                                                    | есть                                                                                                | есть                                                                                                | есть                                                                                                | есть                                                                                                |
| Расположение относительно 1 линии | 1 линия                                                 | 1 линия                                                                                             | 1 линия                                                                                             | 1 линия                                                                                             | 1 линия                                                                                             |

\* - публичные предложения объектов аналогов распечатаны и подшиты к настоящему отчету

### Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещения.

### Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

дата предложения;  
состав переходящих прав;  
вид сделки;  
район расположения;  
назначение объекта;  
конструктивное решение;  
техническое состояние;  
класс отделки;  
площадь помещения;  
этаж / этажность;  
характеристика объекта;  
расположение относительно красной линии;  
наличие парковки;  
наличие отдельного входа;  
наличие инженерных сетей.

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

## Обоснование введенных корректировок.

### 1. Дата предложения.

Уторговывание - процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки.

Корректировка введена с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А.

Группы расширенного низа ряда значений  
сказки на торг

Таблица 164

| Класс объектов                                                                                | Активный рынок |         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|--------|
|                                                                                               | Средняя        | Высокая | Низкая |
| 1. Сходные торговые объекты с выделением на вхождение и сходные типы объектов недвижимости    | 10,3%          | 6,2%    | 14,5%  |
| 2. Выделенные торговые объекты с выделением на вхождение и сходные типы объектов недвижимости | 8,7%           | 5,5%    | 13,7%  |
| 3. Выделенные торговые объекты с выделением на вхождение и сходные типы объектов недвижимости | 8,7%           | 5,5%    | 13,7%  |
| 4. Недвижимость, находящаяся в стадии подготовки к входу                                      | 13,1%          | 8,5%    | 19,1%  |
| 5. Сходные торговые объекты с выделением на вхождение и сходные типы объектов недвижимости    | 8,7%           | 5,5%    | 13,7%  |
| 6. Выделенные торговые объекты с выделением на вхождение и сходные типы объектов недвижимости | 8,7%           | 5,5%    | 13,7%  |
| 7. Недвижимость, находящаяся в стадии подготовки к входу                                      | 13,1%          | 8,5%    | 19,1%  |

### 2. Состав переходящих прав.

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом предложения аналогов является право собственности. Предметом оценки в отношении рассматриваемого помещения является право собственности.

Корректировка не вводилась.

### 3. Вид сделки.

В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу на открытом рынке в виде публичной оферты, предметом сделки является приобретение права собственности. Имущественные права на объект оценки идентичны объектам аналогам.

Корректировка не вводилась.

### 4. Назначение объекта.

Оценщиком не было выявлено различий в стоимости между объектом оценки и аналогами в зависимости от характера использования данных объектов. Корректировка не производится.

### 5. Конструктивное решение.

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги идентичны, то корректировка не производится.

В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, но относятся к одной группе капитальности, то корректировка не применяется. В случае если материал исполнения и основные конструктивные элементы зданий, в которых расположены объект оценки и аналоги различны, и относятся к разным группам капитальности, то оценщиком рассматривается вариант расчета поправочного коэффициента по отношению к объекту-аналогу на основании соответствующих сборников УПВС утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля

1970 г.

Вышесказанное суждение справедливо лишь для продажи права собственности на объект недвижимости, поскольку арендатору более важно текущее техническое состояние строения, качество отделки, местонахождение строения, а не срок полезной жизни и прочих факторов зависящих от класса конструктивных элементов.

### 6. Техническое состояние.

Техническое состояние помещения учитывает состояние внутренних конструктивных элементов - перегородок, заполнений дверных и оконных проемов, отделки и т.д.

Техническое состояние - это фактор, учитывающий естественное физическое устаревание объектов, происходящих с течением времени. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения. Шкала технического состояния определена в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Фактор учитывает состояние внутри помещений, необходимость капитального/косметического ремонта внутренней отделки и элементов дизайна, а также несущих конструктивных элементов, например, перегородок.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

| Класс объектов |          | Аналог  |        |          |
|----------------|----------|---------|--------|----------|
|                |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки  | хорошее  | 1,00    | 1,22   | 1,72     |
|                | удовл.   | 0,82    | 1,00   | 1,41     |
|                | неудовл. | 0,68    | 0,71   | 1,00     |

Таблица 136

| Класс объектов |          | Аналог  |        |          |
|----------------|----------|---------|--------|----------|
|                |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки  | хорошее  | 1,00    | 1,20   | 1,67     |
|                | удовл.   | 0,83    | 1,00   | 1,39     |
|                | неудовл. | 0,60    | 0,72   | 1,00     |

### 7. Класс отделки

Внутренняя отделка помещений - это весь комплекс отделочных внутренних работ, выполняемый в помещениях, который направлен на внутреннее облагораживание. Уровень отделки определяется качественными и ценовыми характеристиками использованных отделочных материалов и качеством работ.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.:

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

| Класс объектов |                | Аналог      |                |              |             |
|----------------|----------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
|                |                | без отделки | отделка эконом | отделка сред | отделка выс |
| объект оценки  | без отделки    | 1           | 1,20           | 1,50         | 2,00        |
|                | отделка эконом | 0,83        | 1              | 1,20         | 1,60        |
|                | отделка сред   | 0,67        | 0,83           | 1            | 1,33        |
|                | отделка выс    | 0,50        | 0,67           | 0,75         | 1           |

Таблица 144

| Класс объектов |                | Аналог      |                |              |             |
|----------------|----------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
|                |                | без отделки | отделка эконом | отделка сред | отделка выс |
| объект оценки  | без отделки    | 1           | 1,20           | 1,50         | 2,00        |
|                | отделка эконом | 0,83        | 1              | 1,20         | 1,60        |
|                | отделка сред   | 0,67        | 0,83           | 1            | 1,33        |
|                | отделка выс    | 0,50        | 0,67           | 0,75         | 1           |

### 8. Площадь помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта. При этом, если сравниваемые объекты попадают в смежные диапазоны, но находятся близко к границе максимального значения меньшего диапазона и к границе минимального значения большего диапазона, корректировка не должна вводиться.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

| Площадь, кв. м  | Правительственные коэффициенты по России (цены) |        |         |         |          |           |           |           |           |       |
|-----------------|-------------------------------------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
|                 | <50                                             | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-3000 | 3000-4000 | >4000 |
| до 50 кв. м     | 1,00                                            | 1,10   | 1,20    | 1,30    | 1,40     | 1,50      | 1,60      | 1,70      | 1,80      | 1,90  |
| 50-100 кв. м    | 0,95                                            | 1,00   | 1,10    | 1,20    | 1,30     | 1,40      | 1,50      | 1,60      | 1,70      | 1,80  |
| 100-250 кв. м   | 0,90                                            | 0,95   | 1,00    | 1,10    | 1,20     | 1,30      | 1,40      | 1,50      | 1,60      | 1,70  |
| 250-500 кв. м   | 0,85                                            | 0,90   | 0,95    | 1,00    | 1,10     | 1,20      | 1,30      | 1,40      | 1,50      | 1,60  |
| 500-1000 кв. м  | 0,80                                            | 0,85   | 0,90    | 0,95    | 1,00     | 1,10      | 1,20      | 1,30      | 1,40      | 1,50  |
| 1000-1500 кв. м | 0,75                                            | 0,80   | 0,85    | 0,90    | 0,95     | 1,00      | 1,10      | 1,20      | 1,30      | 1,40  |
| 1500-2000 кв. м | 0,70                                            | 0,75   | 0,80    | 0,85    | 0,90     | 0,95      | 1,00      | 1,10      | 1,20      | 1,30  |
| 2000-3000 кв. м | 0,65                                            | 0,70   | 0,75    | 0,80    | 0,85     | 0,90      | 0,95      | 1,00      | 1,10      | 1,20  |
| 3000-4000 кв. м | 0,60                                            | 0,65   | 0,70    | 0,75    | 0,80     | 0,85      | 0,90      | 0,95      | 1,00      | 1,10  |
| >4000 кв. м     | 0,55                                            | 0,60   | 0,65    | 0,70    | 0,75     | 0,80      | 0,85      | 0,90      | 0,95      | 1,00  |

### 9. Этаж / этажность.

Этаж — часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

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

Таблица 110

| Наименование коэффициента                                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/арендная ставка</b>                                                                                               |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

Объект оценки располагается в подвальном помещении, объекты-аналоги №2, 4 располагаются на первом этаже, для них вводится корректировка – 0,73 коэф.

Объекты-аналоги №1, 3 располагаются в цокольном этаже. К ним применяется корректировка  $0,73/0,80=0,9125$  коэф.

### 10. Характеристика объекта.

Характеризует влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                 | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>                                                                                                                                                      |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                       | 0,89             | 0,83                 | 0,95 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                                                                                                                                           |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92             | 0,86                 | 0,97 |

### 11. Расположение относительно красной линии.

Стоимость офисно-торговой недвижимости зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на первой линии обычно выше объектов, располагающихся внутриквартально.

В случае необходимости корректировка вводится с помощью справочника оценщика недвижимости-2018 г. «Офисно-торговая недвижимость», под редакцией Лейфер Л.А.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>                                                                                                                                     |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на первой линии                       | 0,81             | 0,73                 | 0,87 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                                                                                                                          |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на первой линии | 0,80             | 0,72                 | 0,87 |

### 12. Наличие отдельного входа

Поправка на наличие отдельного входа учитывает зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости в зависимости от типа входа в помещение и применяется в случаях, когда тип входа Объекта оценки и объектов-аналогов различаются.

В случае необходимости поправка рассчитывается на основании данных, изложенных в Справочнике Оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

| Наименование коэффициента                                                                                                       | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Отдельный вход</b>                                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом                       | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>                                                                                                 |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |

### 14. Наличие инженерных сетей.

Сети инженерно-технического обеспечения (СИТО) (инженерные сети, системы или коммуникации) — комплекс систем и коммуникаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность потребителей (населения, коммунально-бытовых и промышленных предприятий).

Объект оценки и объекты аналоги имеют аналогичный набор инженерных коммуникация, корректировка не вводилась.

Введение дополнительных корректировок не требуется

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице, расположенной ниже:

Таблица 7.2

| Характеристика объекта            | Объект оценки                                        | Аналог 1                                             | Аналог 2                                             | Аналог 3                                             | Аналог 4                                             |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Адрес объекта                     | г. Сургут, ул. Республики, д. 70                     | г. Сургут, ул. Университетская                       | г. Сургут, ул. Просвещения                           | г. Сургут, ул. Университетская                       | г. Сургут, ул. Гагарина                              |
| Размер помещения, м2              | 220,70                                               | 428,00                                               | 352,00                                               | 123,40                                               | 198,80                                               |
| Возможность торга                 | -                                                    | возможен                                             | возможен                                             | возможен                                             | возможен                                             |
| Корректировка, руб.               |                                                      | -13,1%                                               | -13,1%                                               | -13,1%                                               | -13,1%                                               |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 16 815 150,00                                        | 17 380 000,00                                        | 5 909 200,00                                         | 10 862 500,00                                        |
| Дата предложения                  | ноябрь 2022 г.                                       | ноябрь 2022 г.                                       | ноябрь 2022 г.                                       | ноябрь 2022 г.                                       | ноябрь 2022 г.                                       |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Состав переходящих прав           | собственность                                        | собственность                                        | собственность                                        | собственность                                        | собственность                                        |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Вид сделки                        | продажа                                              | продажа                                              | продажа                                              | продажа                                              | продажа                                              |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Линия                             | 1 линия                                              | 1 линия                                              | 1 линия                                              | 1 линия                                              | 1 линия                                              |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Район расположения                | Центральный                                          | Северо-восточный жилой                               | Центральный                                          | Северо-восточный жилой                               | Центральный                                          |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Назначение объекта                | Нежилое. Свободное назначение, используется под кафе | Нежилое. Свободное назначение, используется под кафе | Нежилое. Свободное назначение, используется под кафе | Нежилое. Свободное назначение, используется под кафе | Нежилое. Свободное назначение, используется под кафе |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Конструктивное решение            | группа капитальности II                              | группа капитальности II                              | группа капитальности II                              | группа капитальности II                              | группа капитальности II                              |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 | 1,00                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 39 287,73                                            | 49 375,00                                            | 47 886,55                                            | 54 640,34                                            |
| Техническое состояние             | удовлетворительное                                   | хорошее                                              | хорошее                                              | хорошее                                              | хорошее                                              |
| Корректировка, коэфф.             |                                                      | 0,82                                                 | 0,82                                                 | 0,82                                                 | 0,82                                                 |
| Скорректированная цена, 1м2, руб. |                                                      | 32 215,94                                            | 40 487,50                                            | 39 266,97                                            | 44 805,08                                            |
| Класс отделки                     | требуется косметический ремонт                       | среднее состояние                                    | среднее состояние                                    | среднее состояние                                    | среднее состояние                                    |

|                                           |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                           | технический ремонт                                      |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |
| Корректировка, коэфф.                     |                                                         | 0,86                                                    | 0,86                                                    | 0,86                                                    | 0,86                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб.         |                                                         | 27 705,71                                               | 34 819,25                                               | 33 769,59                                               | 38 532,37                                               |
| Общая площадь, м2                         | 220,70                                                  | 428,00                                                  | 352,00                                                  | 123,40                                                  | 198,80                                                  |
| Корректировка, коэфф.                     |                                                         | 1,10                                                    | 1,10                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб.         |                                                         | 30 476,28                                               | 38 301,18                                               | 33 769,59                                               | 38 532,37                                               |
| Этаж / этажность                          | подвал/5                                                | цоколь/12                                               | 1/5                                                     | цоколь/18                                               | 1/1                                                     |
| Корректировка, коэфф.                     |                                                         | 0,9125                                                  | 0,73                                                    | 0,9125                                                  | 0,73                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб.         |                                                         | 27 809,61                                               | 27 959,86                                               | 30 814,75                                               | 28 126,63                                               |
| Характеристика объекта                    | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                  | отдельно стоящее здание                                 |
| Корректировка, коэфф.                     |                                                         | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 0,89                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб.         |                                                         | 27 809,61                                               | 27 959,86                                               | 30 814,75                                               | 25 034,48                                               |
| Отдельный вход                            | есть                                                    | есть                                                    | есть                                                    | есть                                                    | есть                                                    |
| Корректировка, коэфф.                     |                                                         | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб.         |                                                         | 27 809,61                                               | 27 959,86                                               | 30 814,75                                               | 25 034,48                                               |
| Наличие инженерных сетей                  | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| Корректировка, коэфф.                     |                                                         | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб.         |                                                         | 27 809,61                                               | 27 959,86                                               | 30 814,75                                               | 25 034,48                                               |
| Стоимость объекта оценки, 1 м2, руб.      | 27 904,67                                               |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |
| Стоимость объекта оценки, руб.            | 6 158 561,68                                            |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |
| Стоимость объекта оценки округленно, руб. | 6 160 000,00                                            |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом округления, составила:

**6 160 000 (Шесть миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.**

### 7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду. Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации. В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле.

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где: NOI - чистый операционный доход,

R<sub>o</sub> - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора.

При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользкий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

*При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.*

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

*Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.*

*Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:*

$$EGI = PGI - V \& L + PA$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективно-го валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + PE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянок и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение, канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование, обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

#### Выбор объектов – аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. площадей, оценщиком был проанализирован рынок аренды в Сургуте. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

#### Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 7.3

| Элементы сравнения                | Объект оценки                                           | Аналог 1                                                                                            | Аналог 2                                                                                                                                                                    | Аналог 3                                                                                                                                                                    | Аналог 4                                                                                            |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации               | заказчик                                                | <a href="https://suregt.ctagi.com/commerce/4678276/">https://suregt.ctagi.com/commerce/4678276/</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-6022819496">https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-6022819496</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-3436936426">https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-v-arendu-surgut-3436936426</a> | <a href="https://suregt.ctagi.com/commerce/5035787/">https://suregt.ctagi.com/commerce/5035787/</a> |
| Назначение объекта                | Нежилое помещение                                       | Нежилое помещение                                                                                   | Нежилое помещение                                                                                                                                                           | Нежилое помещение                                                                                                                                                           | Нежилое помещение                                                                                   |
| Адрес объекта                     | г. Сургут, ул. Университетская, д. 29                   | г. Сургут, проспект Комсомольский                                                                   | г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3/1                                                                                                                                        | г. Сургут, ул. Маяковского, д. 7                                                                                                                                            | г. Сургут, ул. Университетская                                                                      |
| Район расположения                | Центральный                                             | Восточный                                                                                           | Центральный                                                                                                                                                                 | Центральный                                                                                                                                                                 | Северо-восточный жилой                                                                              |
| Состав переходящих прав           | собственность                                           | собственность                                                                                       | собственность                                                                                                                                                               | собственность                                                                                                                                                               | собственность                                                                                       |
| Вид сделки                        | аренда                                                  | аренда                                                                                              | аренда                                                                                                                                                                      | аренда                                                                                                                                                                      | аренда                                                                                              |
| Дата предложения                  | ноябрь 2022 г.                                          | ноябрь 2022 г.                                                                                      | ноябрь 2022 г.                                                                                                                                                              | ноябрь 2022 г.                                                                                                                                                              | ноябрь 2022 г.                                                                                      |
| Цена предложения, руб.            | -                                                       | 100 000,00                                                                                          | 105 000,00                                                                                                                                                                  | 160 000,00                                                                                                                                                                  | 230 000,00                                                                                          |
| Общая площадь, м2                 | 220,70                                                  | 193,80                                                                                              | 125,00                                                                                                                                                                      | 240,90                                                                                                                                                                      | 230,00                                                                                              |
| Цена предложения 1 м2, руб.       | -                                                       | 516,00                                                                                              | 840,00                                                                                                                                                                      | 664,18                                                                                                                                                                      | 1 000,00                                                                                            |
| Тип объекта недвижимости          | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                                                              | отдельно стоящее здание                                                                                                                                                     | пристроенное помещение                                                                                                                                                      | отдельно стоящее здание                                                                             |
| Назначение объекта                | Свободное назначение, используется под кафе             | Свободное назначение, используется под кафе                                                         | Свободное назначение, используется под кафе                                                                                                                                 | Свободное назначение, используется под кафе                                                                                                                                 | Свободное назначение, используется под кафе                                                         |
| Этаж / этажность                  | подвал/5                                                | цоколы/9                                                                                            | 1/1                                                                                                                                                                         | цоколы/12                                                                                                                                                                   | 1/26                                                                                                |
| Конструктивное решение            | группа капитальности II                                 | группа капитальности II                                                                             | группа капитальности II                                                                                                                                                     | группа капитальности II                                                                                                                                                     | группа капитальности II                                                                             |
| Наличие инженерных сетей          | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                             | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                                                                                                     | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                                                                                                     | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                             |
| Техническое состояние             | удовлетворительное                                      | удовлетворительное                                                                                  | хорошее                                                                                                                                                                     | хорошее                                                                                                                                                                     | хорошее                                                                                             |
| Класс отделки                     | требуется косметический ремонт                          | требуется косметический ремонт                                                                      | среднее состояние                                                                                                                                                           | среднее состояние                                                                                                                                                           | среднее состояние                                                                                   |
| Отдельный вход                    | есть                                                    | есть                                                                                                | есть                                                                                                                                                                        | есть                                                                                                                                                                        | есть                                                                                                |
| Расположение относительно 1 линии | 1 линия                                                 | 1 линия                                                                                             | 1 линия                                                                                                                                                                     | 1 линия                                                                                                                                                                     | 1 линия                                                                                             |

\* - опубликованные предложения объектов аналогов распечатаны и подписаны к настоящему отчету

## Расчет ставки ежемесячной арендной платы за пользование объектом оценки

Таблица 7.4

| Характеристика объекта           | Объект оценки                                | Аналог 1                                     | Аналог 2                                     | Аналог 3                                     | Аналог 4                                     |
|----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Адрес объекта                    | г. Сургут, ул. Университетская, д. 29        | г. Сургут, проспект Комсомольский            | г. Сургут, ул. Ленинградская, д. 3/1         | г. Сургут, ул. Маяковского, д. 7             | г. Сургут, ул. Университетская               |
| Размер помещения, м2             | 220,70                                       | 193,80                                       | 125,00                                       | 240,90                                       | 230,00                                       |
| Возможность торга                | -                                            | возможен                                     | возможен                                     | возможен                                     | возможен                                     |
| Корректировка, руб               |                                              | -11,00%                                      | -11,00%                                      | -11,00%                                      | -11,00%                                      |
| Скорректированная цена, руб      |                                              | 89 000,00                                    | 93 450,00                                    | 142 400,00                                   | 204 700,00                                   |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Дата предложения                 | ноябрь 2022 г.                               | ноябрь 2022 г.                               | ноябрь 2022 г.                               | ноябрь 2022 г.                               | ноябрь 2022 г.                               |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Состав переходящих прав          | собственность                                | собственность                                | собственность                                | собственность                                | собственность                                |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Вид сделки                       | аренда                                       | аренда                                       | аренда                                       | аренда                                       | аренда                                       |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Район расположения               | Центральный                                  | Восточный                                    | Центральный                                  | Центральный                                  | Северо-восточный жилой                       |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Назначение объекта               | свободного назначения, используется под кафе | свободного назначения, используется под кафе | свободного назначения, используется под кафе | свободного назначения, используется под кафе | свободного назначения, используется под кафе |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Конструктивное решение           | группа капитальности II                      | группа капитальности II                      | группа капитальности II                      | группа капитальности II                      | группа капитальности II                      |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         | 1,00                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 747,60                                       | 591,12                                       | 890,00                                       |
| Техническое состояние            | удовлетворительное                           | удовлетворительное                           | хорошее                                      | хорошее                                      | хорошее                                      |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 0,83                                         | 0,83                                         | 0,83                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 620,51                                       | 490,63                                       | 738,70                                       |
| Класс отделки                    | требуется косметический ремонт               | требуется косметический ремонт               | среднее состояние                            | среднее состояние                            | среднее состояние                            |
| Корректировка, коэфф.            |                                              | 1,00                                         | 0,86                                         | 0,86                                         | 0,86                                         |
| Скорректированная цена, 1м2, руб |                                              | 459,24                                       | 533,64                                       | 421,94                                       | 635,28                                       |
| Общая площадь, м2                | 220,70                                       | 193,80                                       | 125,00                                       | 240,90                                       | 230,00                                       |

|                                      |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Корректировка, коэфф.                |                                                         | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб     |                                                         | 459,24                                                  | 533,64                                                  | 421,94                                                  | 635,28                                                  |
| Этаж / этажность                     | подвал/5                                                | цоколь/9                                                | 1/1                                                     | цоколь/12                                               | 1/26                                                    |
| Корректировка, коэфф.                |                                                         | 0,9125                                                  | 0,73                                                    | 0,9125                                                  | 0,73                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб     |                                                         | 419,05                                                  | 389,55                                                  | 385,02                                                  | 463,76                                                  |
| Тип объекта недвижимости             | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                  | отдельно стоящее здание                                 | пристроенное помещение                                  | пристроенное помещение                                  |
| Корректировка, коэфф.                |                                                         | 1,00                                                    | 0,92                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб     |                                                         | 419,05                                                  | 358,39                                                  | 385,02                                                  | 463,76                                                  |
| Назначение объекта                   | Свободное назначение, используется под кафе             | Свободное назначение, используется под кафе             | Свободное назначение, используется под кафе             | Свободное назначение, используется под кафе             | Свободное назначение, используется под кафе             |
| Корректировка, коэфф.                |                                                         | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб     |                                                         | 419,05                                                  | 358,39                                                  | 385,02                                                  | 463,76                                                  |
| Наличие инженерных сетей             | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| Корректировка, коэфф.                |                                                         | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    | 1,00                                                    |
| Скорректированная цена, 1м2, руб     |                                                         | 419,05                                                  | 358,39                                                  | 385,02                                                  | 463,76                                                  |
| Стоимость объекта оценки, 1 м2, руб. | 406,55                                                  |                                                         |                                                         |                                                         |                                                         |

Величина арендной ставки за 1 кв.м. объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

**406 (Четыреста шесть) рублей 00 копеек.**

| № | Наименование в зависимости от назначения здания и показателя количественного назначения | Коэффициент использования |                        |                  | Коэффициент использования в отношении помещений |                        |                  |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|   |                                                                                         | наименование здания       | наименование помещений | Среднее значение | наименование здания                             | наименование помещений | Среднее значение |
| 1 | Здание и вспомогательные помещения различного назначения                                | 1,05                      | 1,19                   | 1,12             | 0,84                                            | 0,95                   | 0,89             |
| 2 | Административные и др. общественные здания и вспомогательные помещения                  | 1,13                      | 1,29                   | 1,21             | 0,77                                            | 0,88                   | 0,83             |
| 3 | Складские здания и боксы                                                                | 0,79                      | 1,14                   | 1,07             | 0,85                                            | 1,00                   | 0,93             |
| 4 | Производственные здания и боксы                                                         | 1,02                      | 1,18                   | 1,1              | 0,83                                            | 0,96                   | 0,91             |
| 5 | Здания и вспомогательные помещения жилищно-коммунального назначения                     | 1,06                      | 1,21                   | 1,14             | 0,81                                            | 0,94                   | 0,88             |
| 6 | Общественные (административные) здания и вспомогательные помещения                      | 1,09                      | 1,24                   | 1,17             | 0,78                                            | 0,91                   | 0,85             |
| 7 | Складские здания и боксы                                                                | 1,00                      | 1,07                   | 1,04             | 0,82                                            | 0,93                   | 0,96             |
| 8 | Производственные здания и боксы                                                         | 1,00                      | 1,14                   | 1,08             | 0,85                                            | 1,00                   | 0,93             |

| Класс объектов                                     | Активный рынок |                        |       |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                    | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В*) | 12,0%          | 11,2%                  | 12,8% |
| 2. Офисные объекты классов С и ниже                | 13,2%          | 12,3%                  | 14,0% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 11,1%          | 10,3%                  | 11,9% |
| 4. Стрит-ритейл                                    | 10,9%          | 10,1%                  | 11,8% |
| 5. Объекты свободного назначения                   | 12,5%          | 11,6%                  | 13,3% |

| Класс объектов                             | Средние значения | Доля рентабельный объектов |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| 1. Высококласная торговля надежностью      | 21,6%            | 20,0% 23,2%                |
| 2. Прочие торговые и сходные типы объектов | 19,6%            | 18,0% 21,2%                |

| Параметры                                    | Значение     |
|----------------------------------------------|--------------|
| Общая площадь, кв.м.                         | 220,70       |
| Коэффициент арендопригодной площади          | 0,95         |
| Арендопригодная площадь, кв.м.               | 209,67       |
| ПВД от сдачи в аренду, руб.год.              | 1 021 487,88 |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.год.  | 1 021 487,88 |
| Недозагрузка, %                              | 11,6%        |
| Действительный валовый доход (ДВД), руб.год. | 902 995,29   |
| Операционные расходы (ОР), %                 | 18,0%        |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб.год.    | 740 456,13   |

| № | Наименование объектов                            | Объемы обследованных помещений и иных объектов (А, Б) в зданиях, иных объектах, сооружениях, расположенных на территории земельного участка с кадастровым номером 50:08:0080301:001, принадлежащего на праве собственности ООО «Сбербанк России» (ИНН 50/0700383, ОГРН 1045007003833) | Среднего значения<br>Жа | Среднее значение по результатам оценки помещений в здании, в котором находится объект, принадлежащий на праве собственности ООО «Сбербанк России» (ИНН 50/0700383, ОГРН 1045007003833) |
|---|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,03                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,11                    | 0,13                                                                                                                                                                                   |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,02                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,12                    | 0,15                                                                                                                                                                                   |
| 3 | Капитальные помещения и здания                   | 0,09                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,12                    | 0,14                                                                                                                                                                                   |
| 4 | Промышленные помещения и здания                  | 0,12                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,18                    | 0,22                                                                                                                                                                                   |

### Расчет нормы возврата капитала

**Норма возврата капитала** – это процентная ставка, которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций. Данная составляющая коэффициента капитализации позволяет в процессе инвестиционного анализа разделить доход, ежегодно приносимый недвижимостью, на две составляющие:

- 1) возмещение капитала, вложенного в объект инвестирования;
- 2) получение дополнительного дохода от владения объектом.

В оценочной практике используется три метода расчета нормы возврата капитала:

- 1) метод Ринга;
- 2) метод Инвуда;
- 3) метод Хоскольда.

Для расчета нормы возврата капитала в зависимости от метода необходимо располагать следующей информацией:

- остаточный срок службы недвижимости;
- ставка доходности недвижимости;
- безрисковая ставка доходности.

**Метод Ринга** предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала. В данном случае возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумм на подержание объекта. Расчет нормы возврата капитала методом Ринга осуществляется по формуле:

$$H_{\text{в.к}} = 1 / n$$

где  $H_{\text{в.к}}$  – норма возврата капитала;  $n$  – остаточный срок службы.

Норма возврата капитала (по модели Ринга) обратна оставшемуся сроку экономической жизни объектов. Оставшийся срок экономической жизни объекта аренды принят 103 года.

### Расчет ставки капитализации:

Таблица 7.6

| Расчет ставки капитализации   | Значение |
|-------------------------------|----------|
| Ставка дисконтирования, %     | 11,00    |
| Норма возврата капитала, %    | 0,97     |
| Итого ставка капитализации, % | 11,97%   |

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro}$$

**Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

Таблица 7.7

| Параметр                                              | Обозначение | Показатели   |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Чистый операционный доход, руб.                       | $NOI$       | 740 456,13   |
| Ставка капитализации, %                               | $Ro$        | 11,97%       |
| Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб. |             | 6 185 932,58 |

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом округления, составила:

**6 185 000 (Шесть миллионов сто восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости выносится оценщиком на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости оцениваемого актива, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Согласование результатов включает основные задачи: перепроверку, переосмысление процедуры процесса оценки и суждение о весомости ее результатов.

В данном отчете определение рыночной стоимости объектов оценки производилось в рамках сравнительного и доходного подходов. Учитывая вышеприведенный факт, сравнительному подходу присваивается вес – 0,5, доходному подходу присваивается вес-0,5.

С учетом особенностей ценообразования на рынке аналогичных объектов, округлений, принятых в расчетах, и величины рассчитанной рыночной стоимости объектов оценки, рассчитанная рыночная стоимость объектов оценки округлена до десятков тысяч рублей.

Согласование результатов оценки и полученные при этом результаты отражены в таблице, расположенной ниже:

### Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 8.1

| Подход                                                        | Стоимость, руб. | Вес подхода | Стоимость, руб. |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Затратный                                                     | не применялся   | -           | не применялся   |
| Сравнительный                                                 | 6 158 561,68    | 0,5         | 3 079 280,84    |
| Доходный                                                      | 6 185 932,58    | 0,5         | 3 092 966,29    |
| Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.              |                 |             | 6 172 247,13    |
| Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно) |                 |             | 6 172 000,00    |

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, по нашему мнению, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки 01 декабря 2022 г. с необходимыми предположениями и допущениями округленно составляет:

**6 172 000 (Шесть миллионов сто семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.**

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

Таблица 9.1

| Используемые данные                                                              | Источник информации                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Стоимостные данные по аналогам, используемым в доходном и сравнительном подходах | Ресурсы интернет:<br><a href="https://surgut.etagi.com">https://surgut.etagi.com</a> ;<br><a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> ;<br>Прочие тематические страницы интернета |

## Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 9.2

| №п/п | Наименование документа                                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.11.2022 г. |
| 2.   | Технический паспорт по состоянию на 28.09.2007 г.                                                                                                        |
| 3.   | Выписка из реестра муниципального имущества от 13.10.2022 г.                                                                                             |

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

## Источники:

- Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).
- Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1;
- Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ – Часть 2;
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) №117 от 05.08.2000г
- Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития РФ №721 от 17.11.2016г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

## Литература:

- Аканов А. Методики определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды. Ключевые положения и основные проблемы;
- Бабенко Р.В. Стандарт оценочной деятельности «СТП ЛЭИ 011300-2006. Оценка жилой недвижимости», 2005.
- Грибовский С.В. Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» – М.: Маросейка, 2009. — 432 с.
- Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998.
- Ковалев А.П. «Оценка активной части основных фондов», Москва, Финстатинформ, 1997
- Лейфер Л. А., Кашникова З. А. Оценка права бессрочного пользования земельного участка. [www.rcfko.ru](http://www.rcfko.ru)
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
- «Оценка недвижимости» Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 2006г.
- Тарасевич Е.И. «Экономика недвижимости», СПбГПУ, 2007. – 580 с.
- Тепман Л.Н «Оценка стоимости недвижимости» (2-е издание) - М.: «Юнити», 2008 – 464с.
- Федотова М.А., Грязнова А.Г. Учебник «Оценка стоимости недвижимости» - М.: «Финансы и статистика», 2007 – 496с.
- Фридман Д., Ордуэй Н., "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., "Дело", 1997, 462с.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объектов исследования

В ЕЖЕГОДНОМ ДОКЛАДЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ ВНЕШНЕГО СРЕДСТВА ОБЩЕСТВЕННОГО СЕКТОРА

Figure 1. Study 1.

| Получение                               |                           |                   |                         |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| на оплату недвижимости                  |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                      | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов раздела: 4 |
| 03.11.2022г.                            |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер                       | 66-09-0101018-6871        |                   |                         |
| Номер кадастрового документа            | 66-09-0101018             |                   |                         |
| Дата регистрации кадастровой информации | 02.01.2017                |                   |                         |

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Инвентарный номер 71:136 001 001105800; Инвентарный номер 71:136 001 001105800 0102:70001; Кадастровый номер 86:10:0101038 457; Условный номер 86:09:10:00034 000:1822-0180 |
| Местонахождение:                                                                                  | Котельная                                                                                                                                                                   |
| Площадь:                                                                                          | 220 кв. м                                                                                                                                                                   |
| Назначение:                                                                                       | Тепловое                                                                                                                                                                    |
| Назначение/назначение:                                                                            | конструкциями регулируемые помещения                                                                                                                                        |
| Номер, где издан, на котором распространено постановление, изданное место                         | Указ № 104/04                                                                                                                                                               |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 3199857,53                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: | 86:10:0101038 272                                                                                                                                                           |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального хозяйства:     | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав одного недвижимого комплекса:                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |
| Наличие прошения о использовании:                                                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав объекта недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                          |

Содержание

2017 MEXI POLICE AM

doi:10.1017/S0007122612000066

Второй вариант — это вариант, который не имеет никаких особенностей и является стандартным. В этом варианте не используются никакие дополнительные средства, и все делается в соответствии с требованиями стандарта.

| Помещение                                                                                                                                                                                                         |                           |                                                                                                                                                                           |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                           |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2                                                                                                                                                         | Всего листов выписки: 4 |
| 03.11.2022г.                                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                           |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                |                           | 66-10-0101038-0871                                                                                                                                                        |                         |
| Сведения об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                 |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                        |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья, поквартирный или индивидуальный жилищный фонд, в котором помещением являются доли в общей долевой собственности или иные доли в собственности: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                        |                         |
| Статус здания об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                            |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                   |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                               |                           | АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СУРГУТА, действующий(ая) на основании документа "Мunicipальное образование городского округа Сургут"                                                 |                         |

|                               |  |                           |                           |
|-------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| полное наименование должности |  | подпись должностного лица | подпись должностного лица |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ       | ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ       |
|                               |  | Инициалы, фамилия         | Инициалы, фамилия         |

| Помещение                     |                                                                                                                                                        |                                                              |                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости      |                                                                                                                                                        |                                                              |                                                            |
| Лист № 1 раздела 2            | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                              | Всего разделов: 2                                            | Всего листов выписки: 4                                    |
| 03.11.2022г.                  |                                                                                                                                                        |                                                              |                                                            |
| Кадастровый номер:            |                                                                                                                                                        | 66-10-0101038-0871                                           |                                                            |
| 1                             | Получатель выписки (правообладатель):                                                                                                                  | 1.1                                                          | Муниципальное образование городского округа город Сургут   |
| 2                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                            | 2.1                                                          | Собственность<br>66-01/09-702103-44<br>22.09.2023 00:00:00 |
| 3                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации права, права без ипотечного в силу закона согласия третьего лица, супруга:                       | 3.1                                                          | данные отсутствуют                                         |
| 4                             | Ограничение права и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                              |                                                            |
| 4.1                           | вид:                                                                                                                                                   | Аренда                                                       |                                                            |
|                               | дата государственной регистрации:                                                                                                                      | 16.07.2018 16:17:30                                          |                                                            |
|                               | номер государственной регистрации:                                                                                                                     | 66-10-0101038-0871-66-057/2018-4                             |                                                            |
|                               | срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости:                                                                      | Срок действия с 10.09.2018 по 09.09.2023                     |                                                            |
|                               | дано, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:                                                              | Хачатурян Эдвард Масисович                                   |                                                            |
|                               | основание государственной регистрации:                                                                                                                 | Договор аренды муниципального имущества, № 13, от 13.06.2018 |                                                            |
|                               | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга: | дополнительное соглашение, № 4, от 22.09.2022                |                                                            |
|                               | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга: | данные отсутствуют                                           |                                                            |
|                               | сведения об управлении залогом и о выкупе залогом, если такой договор заключен для управления залогом:                                                 | данные отсутствуют                                           |                                                            |
|                               | сведения о дебиторской задолженности, которая осуществляется в пользу залогодателя:                                                                    |                                                              |                                                            |
|                               | сведения о выкупе и выкупе или дополнении в зарегистрированное право об ипотеке:                                                                       |                                                              |                                                            |
| 5                             | Договор участия в долевом строительстве:                                                                                                               | не зарегистрировано                                          |                                                            |
| полное наименование должности |                                                                                                                                                        | подпись должностного лица                                    | подпись должностного лица                                  |
|                               |                                                                                                                                                        | ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ                                          | ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ                                        |
|                               |                                                                                                                                                        | Инициалы, фамилия                                            | Инициалы, фамилия                                          |

Лист 4

| Помещение                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| Ид. объекта недвижимости                    |                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |
| Лист № 2 раздела 2                          | Всего листов раздела 2                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки 4 |  |
| 03.11.2022г.                                |                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |
| Идентификационный номер: 66:10:0101018:6571 |                                                                                                                                                                                                                                     |                        |  |
| 6                                           | Записаны в Едином государственном реестре недвижимости:                                                                                                                                                                             | данные отсутствуют     |  |
| 7                                           | Сведения о возмездии в отношении залогодержателя:                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют     |  |
| 8                                           | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                | данные отсутствуют     |  |
| 9                                           | Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                             | данные отсутствуют     |  |
| 10                                          | Приобретения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о предоставлении права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют            |  |

|                                                               |                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГОРОДА СУРГУТ | ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР: 66:10:0101018:6571 |
| ВЫДАН: 03.11.2022г.                                           | ВЫДАН: 03.11.2022г.                         |
| ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР: 66:10:0101018:6571                   | ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР: 66:10:0101018:6571 |



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

ул. Восход, 4, г. Сургут  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ – Югра, 628-404  
Тел.: факс (3462) 528-021  
E-mail: kurg@adm.surgut.ru

№ 15-56462 (02) от 15.10.2022

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА**

Пристроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: город Сургут, улица Республики, дом 70, общей площадью 220,7 метра квадратных, введено в реестр муниципального имущества на основании решения Малого Совета окружного Совета народных депутатов от 04.09.1992 № 73, решения Президиума Сургутского городского Совета народных депутатов от 18.09.1992 № 165 и постановления Мэра города Сургута от 18.03.2002 № 75, Реестровый № 0700033.

Директор департамента

А.В. Дворников

Егорова Елена Васильевна,  
ведущий специалист отдела  
реестра муниципального имущества  
управления имущественных отношений  
департамента имущественных и земельных отношений  
Тел: (3462) 52-03-24

|                            |                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Область, республика, край  | Тамбовская область, Хвосты-Мокшанский автономный округ, Юри                                                          |
| Место по карте             | г. Суворга, ул. Республики № 78                                                                                      |
| Наименование объекта       | Несколько помещений различного назначения и подвале одноэтажного нежилого пристрой к административному зданию, дому. |
| Инвентарный номер          | _____                                                                                                                |
| Кадастровый номер          | _____                                                                                                                |
| Технические характеристики | Общая площадь S=220,7 м <sup>2</sup>                                                                                 |
| Назначение                 | Общественного питания                                                                                                |
| Составляющие объекта       | A1, A2                                                                                                               |
| Даты срывов                | а                                                                                                                    |
| Даты срыва акций           | _____                                                                                                                |

| Обозначение | Название составляющих объекта | Краткое описание                                                                      | Общая площадь (кв. м) | Площадь остroятой (кв. м) | Протяженность (м) | Примечание                                                                     |
|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | 2                             | 3                                                                                     | 4                     | 5                         | 6                 | 7                                                                              |
| A1          | Ползал                        | Рыболов и рыболовный сачок из пластика, пересыпан дробными шариками из пластика       | 182,6                 | 277,6                     |                   | Общая площадь нанесена в связи с перемером и валением существующих конструкций |
| A2          | Осирокный прибор              | Осирокный прибор из пластика, сачок из пластика, сачок из пластика, сачок из пластика | 31,8                  | 41,7                      |                   |                                                                                |
| a           | Холодный прибор               | Холодный прибор из пластика, сачок из пластика, сачок из пластика, сачок из пластика  | 6,3                   | 7,2                       |                   |                                                                                |
|             | Крыльцо                       | Крыльцо из пластика, сачок из пластика, сачок из пластика, сачок из пластика          |                       | 8,3                       |                   |                                                                                |

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Общая площадь здания         | 220,7 м <sup>2</sup> |
| Площадь застройки территории | 332,6 м <sup>2</sup> |

| № п/п | Наименование объекта                                                                                        | Документы, на основании которых объект будет поставлен на учет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет | Подпись, дата |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1     | Несколько помещений различного назначения в подвале одноэтажного нежилого здания в пятиэтажном жилому дому. | Справка о наличии помещений в подвале жилого дома № 10/01-07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013 |                                                                   |               |

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

Figure 3(b)

Сургутское городское муниципальное унитарное предприятие  
"Бюро технической инвентаризации"

Район Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Город Сургул

Район города \_\_\_\_\_

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

№ 70 по улице (пр-т.) \_\_\_\_\_ Республики \_\_\_\_\_

Нежилое помещение, расположенное  
в подвале одноэтажного нежилого пристроя  
к пятиэтажному жилому дому

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |  |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Номер в реестровой книге | 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 123 |  |  |  |  |  |  |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|

Составлен на основании: 111

№ 28 сентябрь 2007г.

**Напечатайте**  
Искать и номера стрижки и сооружения.  
указанные ранее в циркулянтах, в выданной  
МДП, изменили не позднее

ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»

### 5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛАНИРОВАНИЯ

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Строительный объем \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup> в т.ч. Встроенных нежилых помещений \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт. их уборочная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
Площадь палания (с лоджиями, балконами, шкафом, коридорами и лест. к.) \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
площадь квартир \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> в т.ч. жилая площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
б) нежилые помещения \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
Ср. жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> Ср. внутренняя высота жилых помещений \_\_\_\_\_ м

#### 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

[illegible]

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ  
С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

[illegible][illegible]

### 8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

Общая площадь 120,7 м<sup>2</sup>

| № п.п. | Классификация наименования  | Общая, в т.ч. |                 | Группировка наименований |                 |          |                 |
|--------|-----------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|-----------------|----------|-----------------|
|        |                             | основная      | вспомогательная | основная                 | вспомогательная | основная | вспомогательная |
| 1      | 2                           | 3             | 4               | 5                        | 6               | 7        | 8               |
| 1      | Торговая                    |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 2      | Производственная            |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 3      | Складская                   |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 4      | Бытового обслуживания       |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 5      | Гаряжи                      |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 6      | Учредительская              |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 7      | Общественного питания       | 116,5         | 104,2           |                          |                 |          |                 |
| 8      | Школьная                    |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 9      | Учебно-научная              |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 10     | Лечебно-санитарная          |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 11     | Культ.-просветительская     |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 12     | Театральная и др. зрелищная |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 13     | Творческие мастерские       |               |                 |                          |                 |          |                 |
| 14     | Прочие                      |               |                 |                          |                 |          |                 |
|        | Итого:                      | 116,5         | 104,2           |                          |                 |          |                 |

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

Площадь, используемая жилищной кооперацией для строительства жилья, м. кв.

| № п/п | Классификация помещений              | Общая в т.ч. |            | Текущие изменения |            |          |
|-------|--------------------------------------|--------------|------------|-------------------|------------|----------|
|       |                                      | основная     | вспомогат. | основная          | вспомогат. | основная |
| 1     | 2                                    | 3            | 4          | 5                 | 6          | 7        |
| 1     | Учредительские                       |              |            |                   |            |          |
|       | а) жилищные конторы                  |              |            |                   |            |          |
|       | б) жилищно-экспл. службы и др.       |              |            |                   |            |          |
| 2     | Культурно-просветительская           |              |            |                   |            |          |
|       | а) красные уголки, клубы, библиотеки |              |            |                   |            |          |
| 3     | Прочая                               |              |            |                   |            |          |
|       | а) мастерские                        |              |            |                   |            |          |
|       | б) склады жилищных контор            |              |            |                   |            |          |
|       | в) тепловые                          |              |            |                   |            |          |
|       | г) котельная                         |              |            |                   |            |          |
|       | в т.ч. на газо                       |              |            |                   |            |          |
|       | на твердом топливе                   |              |            |                   |            |          |
|       | Итого                                |              |            |                   |            |          |

9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО БЛАННЯ,  
ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,  
НЕЖИЛЫХ БЛАНН И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (м. кв.)

[illegible]

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

[illegible]

# II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТА

| Год постройки |                                                | Литера А1                                                                   |                                               | 1 разряд капитальности         |                          | Число элементов |       |
|---------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------|-------|
| № п.п.        | Наименование конструктивных элементов          | Описание конструктивных элементов (металл, кирпич, бетон, отделка и прочее) | Техническое состояние (трещины, сколы и т.п.) | Удельный вес износа по таблице | Количество элементов в % | Итого           | Итого |
| 1             | 2                                              | 3                                                                           | 4                                             | 5                              | 6                        | 7               | 8     |
| 1             | Фундамент                                      | ж/б свай                                                                    |                                               |                                |                          | 15              |       |
| 2             | Наружные и внутренние капитальные стены        | кирпичные                                                                   |                                               |                                |                          | 15              |       |
| 3             | Перегородки                                    | кирпичные                                                                   |                                               |                                |                          | 15              |       |
| 4             | Крыша                                          | деревянные                                                                  | ж/б плиты                                     |                                |                          |                 |       |
| металлические |                                                | ж/б плиты                                                                   |                                               |                                |                          |                 |       |
| плиточные     |                                                | рулонная                                                                    |                                               |                                |                          | 20              |       |
| 5             | Полы                                           | плиточные, бетонные                                                         |                                               |                                |                          | 20              |       |
| 7             | Двери                                          | окна                                                                        |                                               |                                |                          |                 |       |
| двери         |                                                | простые, многоств.                                                          |                                               |                                |                          | 20              |       |
| 8             | Окна                                           | обой, пластик, гальваност.                                                  | панельные                                     |                                |                          | 15              |       |
| 9             | Остальные электро- и сантехнические устройства | наружная                                                                    |                                               |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | проч.                                                                       |                                               |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | ка. юстификации                                                             |                                               |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | АТ II                                                                       |                                               |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | элев.                                                                       |                                               |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | центральное                                                                 | центральное                                   |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | индивидуальное                                                              | серийная продукция                            |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | напольная                                                                   | асфальтовый                                   |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | стационарная                                                                | центральная                                   |                                |                          |                 |       |
|               |                                                | стационарная                                                                | центральная                                   |                                |                          |                 |       |
| 10            | Крыльцо, лестница                              | ка. бетон                                                                   |                                               |                                |                          | 15              |       |
| ИТОГО         |                                                |                                                                             |                                               | 100                            | 0                        | п               | 0,00  |

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{17}{100} \times 100 = 17\%$

# II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЭЛЕМЕНТА

| Год постройки | Литера А2                               | Техническое описание                                                        | Число элементов                               | Итого                          |                          |       |   |      |  |
|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|---|------|--|
| № п/п         | Наименование конструктивных элементов   | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (трещины, сколы и т.п.) | Удельный вес износа по таблице | Количество элементов в % | Итого |   |      |  |
| 1             | 2                                       | 3                                                                           | 4                                             | 5                              | 6                        | 7     | 8 | 9    |  |
| 1             | Фундамент                               | монолитный                                                                  |                                               |                                |                          |       | 5 |      |  |
|               |                                         | ж/бетонный                                                                  |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
| 2             | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпич и металлический профнастил                                           |                                               |                                |                          |       | 5 |      |  |
| 3             | Перегородки                             | кирпичные                                                                   |                                               |                                |                          |       | 5 |      |  |
| 4             | Полы                                    | деревянные                                                                  | брушчатые                                     |                                |                          |       | 5 |      |  |
| металлические |                                         | водолазные                                                                  |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
| 5             | Крыша                                   | стальной профнастил                                                         |                                               |                                |                          |       | 5 |      |  |
| 6             | Полы                                    | плитка                                                                      |                                               |                                |                          |       | 5 |      |  |
| 7             | Штукатурка                              | гипс                                                                        | 2-е слухе, металлический                      |                                |                          |       | 5 |      |  |
|               |                                         | гипс                                                                        | металлический                                 |                                |                          |       | 5 |      |  |
| 8             | Окна                                    | внутренние                                                                  | стеклянные                                    |                                |                          |       | 5 |      |  |
| 9             | Двери и перегородки                     | деревянные                                                                  |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | металлические                                                               |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | АВ                                                                          |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | электрические                                                               |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | деревянные                                                                  |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | электрические                                                               | стеклянные                                    |                                |                          |       |   | 5    |  |
|               |                                         | деревянные                                                                  |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | металлические                                                               |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | металлические                                                               |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
|               |                                         | металлические                                                               |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
| 10            | Крыльцо, лестница                       | ж/бетон                                                                     |                                               |                                |                          |       |   |      |  |
| Итого         |                                         |                                                                             |                                               | 100                            |                          | 0     |   | 0,00 |  |

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{5}{100} \times 100 = 5\%$

## 1

<sup>1</sup> В. И. Павлов, 4. Г. И. Павлов, 10. И. И. Павлов.

| Итого:                |                                             |                                                              |                                             |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|
| Наименование          |                                             | Лит.                                                         | Год постройки                               | Этажность               | Лит.                  | Год постройки                               | Этажность                                                    |  |
| Художественный проект |                                             | а                                                            |                                             |                         |                       |                                             |                                                              |  |
| М.М.<br>И.И.          | Материал, описание конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) |                                             | Удельный вес по таблице | Исходные коэффициенты | Удельный вес после применения коэффициентов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) |  |
|                       | Удельный вес по таблице                     | Исходные коэффициенты                                        | Удельный вес после применения коэффициентов | Удельный вес по таблице | Исходные коэффициенты | Удельный вес после применения коэффициентов |                                                              |  |
|                       | 1                                           | Фундамент                                                    | бетонный                                    |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 2                                           | Наружные стены                                               | кирпичные                                   |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 3                                           | Перегородки                                                  |                                             |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 4                                           | Перекрытия                                                   | ж.б. плиты                                  |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 5                                           | Крыша                                                        | ручная                                      |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 6                                           | Полы                                                         | бетонные                                    |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 7                                           | Остатки                                                      |                                             |                         |                       |                                             |                                                              |  |
|                       | 8                                           | Декоративное                                                 | открытая проводка                           |                         |                       |                                             |                                                              |  |
| 9                     | Остатки                                     |                                                              |                                             |                         |                       |                                             |                                                              |  |
| 10                    | Работы                                      | 17 % отсюда                                                  |                                             |                         | % отсюда              |                                             |                                                              |  |
|                       |                                             | Итого:                                                       | 100                                         | X                       | Итого:                | 100                                         | X                                                            |  |

[illegible][illegible]

и не является членом, председателем и членом (председателем) Судебной  
палаты

| Дата записи | Внутр. по плану | Уч. по плану | Уч. по факту | Уч. по смете       | Итого по смете                                    | Итого по факту | Итого по смете | Итого по факту | Итого по смете | Итого по факту |
|-------------|-----------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             |                 |              |              |                    |                                                   |                |                |                |                |                |
| 1           | 2               | 3            | 4            | 5                  | 6                                                 | 7              | 8              | 9              | 10             | 11             |
| 28.09.2017  | A1              |              | 1            | Обеденный зал      | 3,78*4,64                                         | 40,7           |                |                | 40,7           | 2,40           |
|             |                 |              | 2            | Обеденный зал      | 8,72*5,37-2,46*0,18                               | 46,4           |                |                | 46,4           |                |
|             |                 |              | 3            | Коридор            | 3,11*1,21-2,20*2,54+0,20*0,76+4,26+1,20+1,42*0,71 |                | 15,6           |                | 15,6           |                |
|             |                 |              | 4            | Мужская            | 3,03*1,88                                         |                | 6,0            |                | 6,0            |                |
|             |                 |              | 5            | Склад              | 3,04*2,30                                         |                | 6,7            |                | 6,7            |                |
|             |                 |              | 6            | Бытовое помещение  | 2,15*1,88                                         |                | 3,2            |                | 3,2            |                |
|             |                 |              | 7            | Санузел            | 1,64*0,90                                         |                | 1,5            |                | 1,5            |                |
|             |                 |              | 8            | Коридор            | 2,94*0,80                                         |                | 2,4            |                | 2,4            |                |
|             |                 |              | 9            | Тепловой пункт     | 2,58*1,39                                         |                | 3,6            |                | 3,6            |                |
|             |                 |              | 11           | Шкаф               | 0,66*1,48                                         |                | 0,7            |                | 0,7            |                |
|             |                 |              | 12           | Шкаф               | 1,40*0,50                                         |                | 0,7            |                | 0,7            |                |
|             |                 |              | 13           | Коридор            | 1,74*1,72                                         |                | 2,1            |                | 2,1            |                |
|             |                 |              | 14           | Мужской туалет     | 2,64*1,72                                         | 4,5            |                |                | 4,5            |                |
|             |                 |              | 15           | Женский туалет     | 1,70*1,72                                         | 2,9            |                |                | 2,9            |                |
|             |                 |              | 16           | Детская комната    | 5,74*2,92                                         | 16,8           |                |                | 16,8           |                |
|             |                 |              | 17           | Коридор            | 3,56*1,35                                         |                | 4,7            |                | 4,7            |                |
|             |                 |              | 18           | Гриммерная         | 2,86*1,36                                         |                | 5,3            |                | 5,3            |                |
|             |                 |              | 19           | Кабинет            | 3,53*1,48                                         | 5,2            |                |                | 5,2            |                |
|             |                 |              | 20           | Холл               | 2,78*3,15                                         |                | 8,8            |                | 8,8            |                |
|             |                 |              | 21           | Санузел            | 1,38*1,74                                         |                | 2,4            |                | 2,4            |                |
|             |                 |              | 22           | Санузел            | 1,36*1,74                                         |                | 2,4            |                | 2,4            |                |
|             | A2              |              | 23           | Тамбур             | 2,76*1,14                                         |                | 3,1            |                | 3,1            | 2,60           |
|             |                 |              | 24           | Коридор            | 5,49*2,01+0,22*0,26+0,24*0,14                     | 16,3           |                |                | 16,3           |                |
|             |                 |              | 25           | Гардеробная        | (3,07+1,58)*2*5,24                                | 12,2           |                |                | 12,2           |                |
|             | *               |              | 26           | Химический прибор  | 2,33*2,72                                         |                | 6,3            |                | 6,3            | 2,00           |
|             |                 |              |              | Итого по строению: |                                                   | 116,8          | 104,2          |                | 220,7          |                |

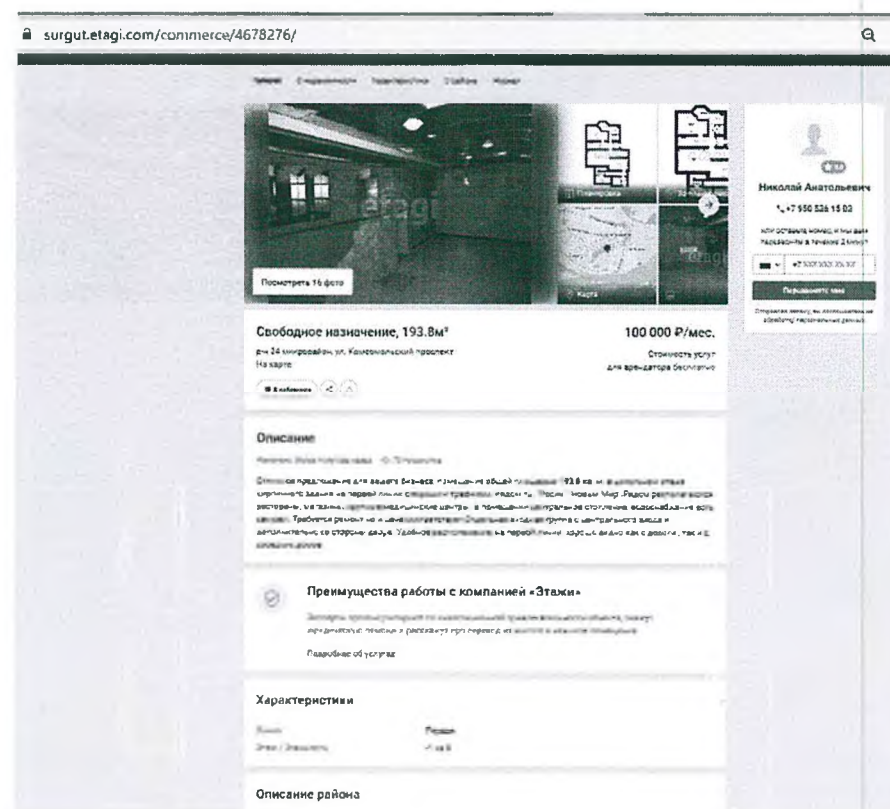
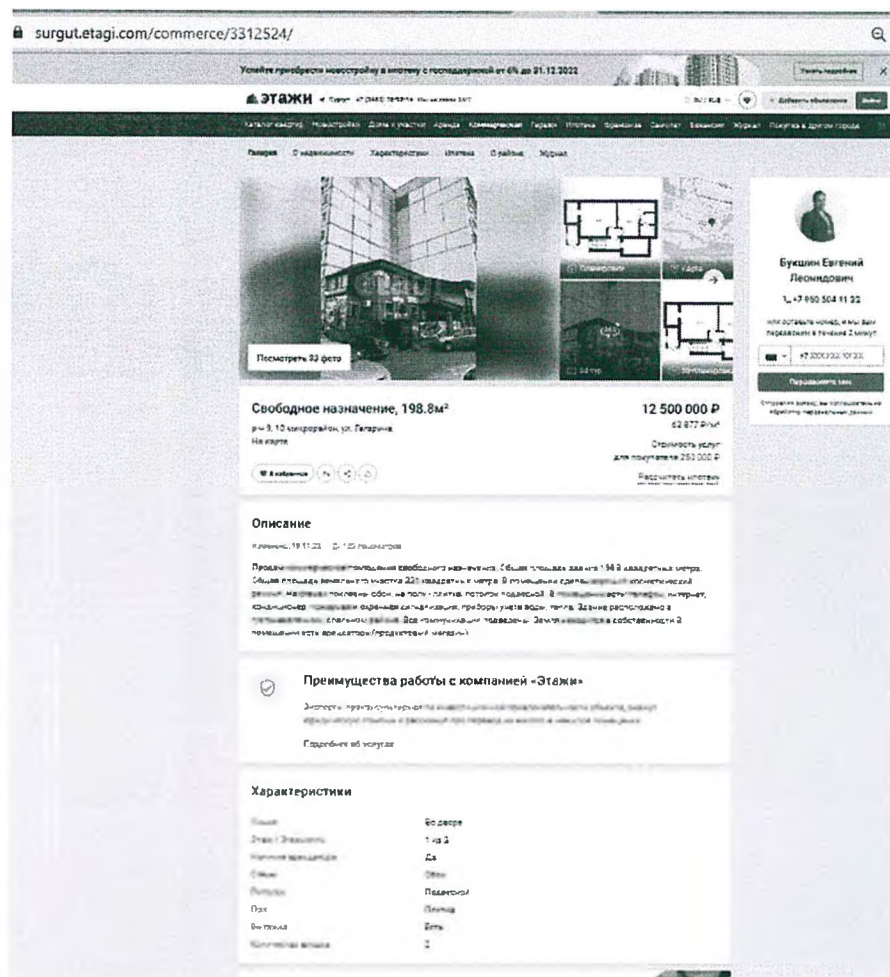
к полноты плану (сведения), расположенного и (или) другим лицам  
или т.д. (пер.)

[illegible][illegible]

| Дата выполнения работы | Исполнитель |                        |                                                                                     | Проверил               |                                                                                     |                                                                                     | Проверил                                                                            |
|------------------------|-------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | подпись     | Фамилия, имя, отчество | подпись                                                                             | Фамилия, имя, отчество | подпись                                                                             | Фамилия, имя, отчество                                                              |                                                                                     |
| 28.09.2007 г.          | исполн      | Пав О В                |  | Косоваткина Н Н        |  |  |  |
|                        |             |                        |                                                                                     |                        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|                        |             |                        |                                                                                     |                        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|                        |             |                        |                                                                                     |                        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |



[illegible][illegible]



105 000 Р  
За м² в месяц  
За м² 105 000 Р

Помещение общественного питания, 12...  
Коммерческая недвижимость Сургут, Ленинградская  
улица, 11, Центральные Сургут, Коммунальная АР

В избранное

Пополнить историю объявлений

Контакты по телефону

Ресторан, общественное питание, 6 лет

Всего в 3 месяца 1

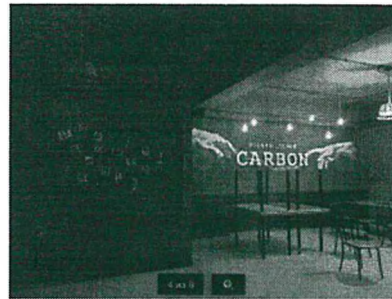
17022819496

Помогите в выборе, что бы лучше это

объявление на Сургут.ру

Мы работаем на территории 1002819496

1002819496



Связаться с владельцем

1002819496

Помещение общественного питания, 125 м²

Удобное помещение для общественного питания, 125 м², в центре Сургута.  
Общая площадь 125 м², 2 этажа 24.7.

Оформить заявку на

Получить

Получить

Получить

Получить

Получить

Получить

Оформить документацию на объект

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Помещение: нет

Заполн: 105 000 Р

Класс здания:

Площадь: 125 м²

Цена: 175 000 Р

Цена за м²: 140 Р

Расположение:

Тип объекта: Помещение общественного

питания

Дата публикации объявления: 21/12/2022

Дата окончания объявления: 21/12/2022

Помещение в центре: 1002819496

160 000 Р

Помещение общественного питания, 24...

7-й этаж, 160 000 Р, 24 м², 160 000 Р

В избранное

Пополнить историю объявлений

Контакты по телефону

Ресторан, общественное питание, 6 лет

Всего в 3 месяца 1

1602819496

Помогите в выборе, что бы лучше это

объявление на Сургут.ру

Мы работаем на территории 1002819496

1002819496



Связаться с владельцем

1602819496

Помещение общественного питания, 240,9 м²

Собственник 240,9 м² в центре Сургута, 7-й этаж, 160 000 Р, 24 м², 160 000 Р.  
Удобное помещение для общественного питания, 240,9 м², в центре Сургута.  
Общая площадь 240,9 м², 7-й этаж 24.7.

Оформить заявку на

Получить

Получить

Получить

Получить

Получить

Получить

Оформить документацию на объект

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Помещение: нет

Заполн: 160 000 Р

Класс здания:

Площадь: 240,9 м²

Цена: 160 000 Р

Цена за м²: 164 Р

Расположение:

Тип объекта: Помещение общественного

питания

Дата публикации объявления: 21/12/2022

Дата окончания объявления: 21/12/2022

Помещение в центре: 3436936426

surgut.etagi.com/commerce/5035787/

Успейте приобрести инвестицию в ипотеку с господдержкой от 0% до 21.12.2022

**ЭТАЖИ** +8 (8462) 79-12-14 (по ч. 4 ст. 127)

Характеристики, Описание, Документы, Адрес, Коммерческие, Газовый, Металл, Оцинкованный, Сварочный, Бетонный, Мрамор, Плитка в другом городе

Галерея, Сведения о компании, Характеристики, О районе, Журнал

**Свободное назначение, 230м²**  
 р-н 20 микрорайон, ул. Университетская  
 На карте

**230 000 Р/мес.**  
 Стоимость услуг  
 для арендатора бесплатно

Посмотреть 10 фото

**Описание**  
 Планировка: 18.05.22 19.05.22 20.05.22 21.05.22 22.05.22 23.05.22 24.05.22 25.05.22 26.05.22 27.05.22 28.05.22 29.05.22 30.05.22 31.05.22 01.06.22 02.06.22 03.06.22 04.06.22 05.06.22 06.06.22 07.06.22 08.06.22 09.06.22 10.06.22 11.06.22 12.06.22 13.06.22 14.06.22 15.06.22 16.06.22 17.06.22 18.06.22 19.06.22 20.06.22 21.06.22 22.06.22 23.06.22 24.06.22 25.06.22 26.06.22 27.06.22 28.06.22 29.06.22 30.06.22 01.07.22 02.07.22 03.07.22 04.07.22 05.07.22 06.07.22 07.07.22 08.07.22 09.07.22 10.07.22 11.07.22 12.07.22 13.07.22 14.07.22 15.07.22 16.07.22 17.07.22 18.07.22 19.07.22 20.07.22 21.07.22 22.07.22 23.07.22 24.07.22 25.07.22 26.07.22 27.07.22 28.07.22 29.07.22 30.07.22 31.07.22 01.08.22 02.08.22 03.08.22 04.08.22 05.08.22 06.08.22 07.08.22 08.08.22 09.08.22 10.08.22 11.08.22 12.08.22 13.08.22 14.08.22 15.08.22 16.08.22 17.08.22 18.08.22 19.08.22 20.08.22 21.08.22 22.08.22 23.08.22 24.08.22 25.08.22 26.08.22 27.08.22 28.08.22 29.08.22 30.08.22 31.08.22 01.09.22 02.09.22 03.09.22 04.09.22 05.09.22 06.09.22 07.09.22 08.09.22 09.09.22 10.09.22 11.09.22 12.09.22 13.09.22 14.09.22 15.09.22 16.09.22 17.09.22 18.09.22 19.09.22 20.09.22 21.09.22 22.09.22 23.09.22 24.09.22 25.09.22 26.09.22 27.09.22 28.09.22 29.09.22 30.09.22 01.10.22 02.10.22 03.10.22 04.10.22 05.10.22 06.10.22 07.10.22 08.10.22 09.10.22 10.10.22 11.10.22 12.10.22 13.10.22 14.10.22 15.10.22 16.10.22 17.10.22 18.10.22 19.10.22 20.10.22 21.10.22 22.10.22 23.10.22 24.10.22 25.10.22 26.10.22 27.10.22 28.10.22 29.10.22 30.10.22 31.10.22 01.11.22 02.11.22 03.11.22 04.11.22 05.11.22 06.11.22 07.11.22 08.11.22 09.11.22 10.11.22 11.11.22 12.11.22 13.11.22 14.11.22 15.11.22 16.11.22 17.11.22 18.11.22 19.11.22 20.11.22 21.11.22 22.11.22 23.11.22 24.11.22 25.11.22 26.11.22 27.11.22 28.11.22 29.11.22 30.11.22 01.12.22 02.12.22 03.12.22 04.12.22 05.12.22 06.12.22 07.12.22 08.12.22 09.12.22 10.12.22 11.12.22 12.12.22 13.12.22 14.12.22 15.12.22 16.12.22 17.12.22 18.12.22 19.12.22 20.12.22 21.12.22 22.12.22 23.12.22 24.12.22 25.12.22 26.12.22 27.12.22 28.12.22 29.12.22 30.12.22 31.12.22

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**  
 Система «Этажи» — это инвестиционная платформа, которая позволяет инвесторам получать доход от аренды недвижимости. Система работает на основе реального рынка недвижимости, что обеспечивает высокую ликвидность и надежность инвестиций. Система предлагает широкий выбор объектов для инвестиций, от квартир до коммерческой недвижимости. Система предоставляет полную информацию об объектах, включая историю владения, документы, планы и т.д. Система предлагает гибкие условия инвестирования, от минимальных вложений до крупных сделок. Система обеспечивает полную прозрачность всех операций и предоставляет регулярную отчетность инвесторам.

**Характеристики**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Этаж                    | Оценки  |
| Этаж / Этажность        | 1 из 25 |
| Мощность электропитания | Бетон   |
| Высота                  | Бетон   |
| Материал отделки        | Бетон   |

**Описание района**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
 «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

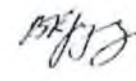
**ЗАЙНУТДИНОВ  
 Ильдар Закиевич**  
 ИНН 860203063736

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
 «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
 СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой  
 в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
 19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 28 апреля 2006 года № 8-ч

Президент  В.В. Крутиков

Регистрационный № 00427

Дата выдачи 07 марта 2008 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025983-1      « 22 »      июля      20 21г.

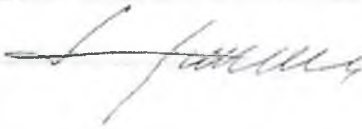
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан      **Зайнутдинову Ильдару Закиевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 »      июля      20 21 г. № 209

Директор  А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 »      июля      20 24 г.

АО «РФФИ» (АО «РФФИ» № 016851-КА1)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025983-1      « 22 »      июля      20 21г.

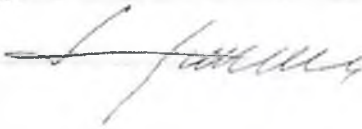
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан      **Зайнутдинову Ильдару Закиевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 »      июля      20 21 г. № 209

Директор  А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 »      июля      20 24 г.

АО «РФФИ» (АО «РФФИ» № 016851-КА1)

**ПОЛИС № 922/2115630147**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата оформления полиса «03 февраля 2022 г. | Валюта страхования: Российские рубль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Страхователь:                              | Завитулин Никандр Иванович<br>Адрес по месту регистрации: 628400, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, г. Сургут, ул. Университетская д.7, кв.47<br>Паспорт: 6709 М 925712, выдан: Отделом УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте<br>E-mail: zavitulin1954@mail.ru / тел. 8(3462) 25-02-42 |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Срок действия полиса:                            | С 00 часов 00 минут 19.02.2022 г. по 24 часа 00 минут 18.02.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Объект страхования:                              | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба застрахованному Страхователем договору на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенным с заказчиками, а также с квалифицированными, подтвержденными дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.02.2009 года. |
| 3. Страховой случай:                                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.                            |
| 4. Страховая сумма:                                 | 3 000 000 (Три миллиона) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5. Франшиза:                                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6. Страховая премия:                                | 3 900 (Три тысячи девятьсот) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7. Порядок оплаты страховой премии:                 | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8. Прилагаемые документы:                           | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика № 922/2115630147 от 03.02.2022<br>- Правила страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Представитель страховщика: Зайцева Ирина Викторовна | Код 15236                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Экземпляр Полиса страхования выдан, с указанием  
Принятия страхования оценщиком и согласен.

Страхователь

МП

Страховщик

МП

ПОДПИСАНО: 20.02.2022 г. 09.06.2022 г.

2501782

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2265330439**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата оформления полиса «21 октября 2022 г. | Валюта страхования: Российские рубль                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Страхователь:                              | Наименование организации: ООО Агентство независимой оценки и экспертизы собственности «Прайс-Информ»<br>Юридический адрес: РФ, Тюменская обл. ХМАО-ЮГРА, г. Сургут ул. Мелни-Каримова 45/2<br>ИНН: 628401<br>ОГРН 1166617072414 ИНН КПП 8602273095 /860201001 тел. (3462) 25-02-42<br>р/с 40702810600000101087 в АО «Сургутинвестбанк» ш/с 3010180400000000709 БИК 047144709 |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Срок действия полиса:                            | С 00 часов 00 минут 22.10.2022 по 24 часа 00 минут 27.10.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. Объект страхования:                              | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанных с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.10.2021 года. |
| 3. Страховой случай:                                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, сторонами рассматриваются в рамках одного страхового случая.                                                                                            |
| 4. Страховая сумма:                                 | 50.000.000 (пятьдесят миллионов) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. Франшиза:                                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6. Страховая премия:                                | 18.800 (Шестнадцать тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. Порядок оплаты страховой премии:                 | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8. Прилагаемые документы:                           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2265330439 от 20.10.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Представитель страховщика: Зайцева Ирина Викторовна | Код: 15236                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Экземпляр Полиса страхования выдан, с указанием  
Принятия страхования оценщиком и согласен.

Страхователь

МП

Страховщик

МП

20.10.2022 г. 20.10.2022 г.

2501782