



НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ

ЧЛЕН СОЮЗА НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «СУММА МНЕНИЙ»
ПОБЕДИТЕЛЬ В НОМИНАЦИИ «ЛИДЕР ПО УЧАСТИЮ В СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗАХ»
ЛИДЕР ОЦЕНКИ 2023

ОГРН 1185476090524, ИНН 5403045395, КПП 540301001
Адрес: 630087, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 30, офис 608А
Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93
E-mail: nek.bs@bk.ru

г. Новосибирск, 2026 г.

ОТЧЕТ №26/117-1304

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Помещение (машиноместо), назначение: нежилое.
Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: 3. Кадастровый номер:
86:11:0101012:3334. Местоположение (адрес):
Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г
Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место
№313

ДАТА ОЦЕНКИ: 03 июня 2026 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА:** 18 июня 2026 г.





НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ

ЧЛЕН СОЮЗА НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «СУММА МНЕНИЙ»
ПОБЕДИТЕЛЬ В НОМИНАЦИИ «ЛИДЕР ПО УЧАСТИЮ В СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗАХ»
ЛИДЕР ОЦЕНКИ 2023

ОГРН 1185476090524, ИНН 5403045395, КПП 540301001
Адрес: 630087, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 30, офис 608А
Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93
E-mail: nek.bs@bk.ru

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №26/117-1304
от 18 июня 2026 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ИНН: 8603198348)
Шуману Р.В.

Уважаемый Руслан Викторович!

На основании Договора об оценке объекта оценки №26/132К/упр-1683 от 01.06.2026 г. заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ОГРН: 1138603003626, ИНН: 8603198348), далее ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО», в лице конкурсного управляющего Шумана Руслана Викторовича (ИНН: 263401562493, СНИЛС: 124-337-510 30, член Ассоциации «МСК СРО ПАУ «Содружество» (ИНН: 2635064804, ОГРН: 1022601953296), действующего на основании определения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022 (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 июня 2026 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение (машиноместо), назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: 3. Кадастровый номер: 86:11:0101012:3334. Местоположение (адрес): Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313	176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) рублей

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Свода стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет».

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; e-mail: nek.bs@bk.ru

Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!
С уважением,
Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник»


/ А.В. Крутых /


Оглавление

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Дата составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке	6
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	6
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе	12
1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	12
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	14
1.5. Сведения о заказчике оценки	14
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	14
1.7. Основные этапы процесса оценки	15
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку	15
1.9. Используемая терминология и основные понятия	19
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.1. Характеристика местоположения объекта оценки	23
2.1.1. Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югра	23
2.1.2. Краткие сведения о г. Нижневартовск (ХМАО)	25
2.1.3. Местоположение Объекта оценки	26
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	28
2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки	28
2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	31
2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	32
2.4. Другие факторы и характеристики	32
2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки	32
2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	32
2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки	32
2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников	33
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	34
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 1 кв 2026 г.	34
3.1.2. Основные показатели социально-экономического Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 1 кв 2026 г.	36
3.2. Анализ наиболее эффективного использования	47
3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного	47
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	48
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки	48
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	49
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	51
3.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	53
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	53
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	54
4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)	54

4.1.1.	Сравнительный подход.....	54
4.1.2.	Доходный подход.....	54
4.1.3.	Затратный подход.....	55
4.1.4.	Обоснование выбора/отказа используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке.....	55
4.2.	Оценка сравнительным подходом.....	55
4.2.1.	Общая информация. Основные этапы сравнительного подхода.....	55
4.2.2.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.....	57
4.2.3.	Вывод по разделу.....	64
4.3.	Согласование результатов.....	64
5.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	65
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	66
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ.....	67
8.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	68
8.1.	Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы).....	68
8.2.	Рыночная информация.....	74
8.3.	Другая информация.....	78
8.4.	Заключения специальных экспертиз.....	78
8.5.	Прочие документы.....	78
8.6.	Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе.....	78

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Дата составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

В соответствии с п. 1 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться: дата составления и порядковый номер отчета»:

Порядковый номер отчета об оценке: 26/117-1304

Дата составления отчета об оценке: 18 июня 2026 г.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

В соответствии с п. 2 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки»:

Договор об оценке объекта оценки №26/132К/упр-1683 от 01.06.2026 г. заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ОГРН: 1138603003626, ИНН: 8603198348), далее ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО», в лице конкурсного управляющего Шумана Руслана Викторовича (ИНН: 263401562493, СНИЛС: 124-337-510 30, член Ассоциации «МСК СРО ПАУ «Содружество» (ИНН: 2635064804, ОГРН: 1022601953296), действующего на основании определения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022.

1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки».

В соответствии с п. 3 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация, содержащаяся в задании на оценку»:

Таблица 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	Помещение (машиноместо), назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: 3. Кадастровый номер: 86:11:0101012:3334. Местоположение (адрес): Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Не имеет составных частей
Идентификация объекта оценки	<u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки:</u> Тип объекта: машиноместо Кадастровый номер: 86:11:0101012:3334 Площадь, кв.м.: 13,30 Тип сооружения, в котором расположен объект: многоуровневый паркинг Этаж расположения: 3 Кадастровая стоимость, руб.: 146762,71 Дата определения: 01.01.2023 г. <u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u> • Право собственности: ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ОГРН: 1138603003626, ИНН: 8603198348). Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д. <u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u> • право собственности. <u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Согласно приложению №2 к Договору об оценке объекта оценки №26/132К/упр-1683 от 01.06.2026 г. (информация подтверждается Заказчиком оценки путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов. Также Заказчик оценки подтверждает, что информация соответствует известным ему фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика), оценщику были предоставлены следующие документы от Заказчика оценки: <table border="1" data-bbox="470 286 1465 465"> <thead> <tr> <th>Наименование</th><th>Вид документа</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022</td><td>Копия</td></tr> <tr> <td>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г.</td><td>Копия</td></tr> </tbody> </table>	Наименование	Вид документа	Определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022	Копия	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г.	Копия
Наименование	Вид документа						
Определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022	Копия						
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г.	Копия						
Осмотр объекта оценки	Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и фотографий, предоставленных Заказчиком оценки.						
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство).						
Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с: - Общими стандартами оценки: - федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. - Специальными стандартами оценки: - федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; - иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности; - стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры. - а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.						
Вид стоимости и предпосылки стоимости	В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Начальная цена продажи предприятия, иного имущества должника устанавливается на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке. Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ). Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки – не определенные лица;						

	• дата оценки – текущая; • предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство); • характер сделки: вынужденная, в рамках проведения процедуры банкротства.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	03 июня 2026 г.
Срок проведения оценки	01 июня 2026 г. — 18 июня 2026 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство). Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях. Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, <u>носит лишь рекомендательный характер</u>, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Специальные допущения, иные существенные допущения	• В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.

	- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. - Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. - Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. - Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. - Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. - В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС. - Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и фотографий, предоставленных Заказчиком оценки. - В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).
Ограничения оценки	- Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. - По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. - Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. - Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

	• Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелаась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место). • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. • В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. • Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. • В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. • В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. • <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта 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. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u> • Оценщик вправе использовать цены предложения рынка движимого имущества РФ.
--	---

	• При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. • Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. • Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется <u>в электронном виде и при необходимости на бумажном носителе в кол-ве 1 экземпляра.</u> При необходимости (по запросу Заказчика) Исполнитель подготавливает отчет об оценке в количестве 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе. При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным

	письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой <u>стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки</u> . Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.

1.4. Сведения об оценщиках и исполнителе

1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

В соответствии с п. 4 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости оценка»:

Таблица 1.2. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Руденко Сергей Константинович
Почтовый адрес	630087, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 30, офис 608А
Фактический адрес	630087, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 30, офис 608А
Номер контактного телефона	+7 913 480-28-05
Адрес электронной почты	irbis_92@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Экспертный совет» дата вступления 08.12.2023 г. регистрационный номер в реестре №3128, дата включения в реестр 08 декабря 2023 г.
Наименование и место нахождения СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Полное наименование: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Сокращенное наименование: Ассоциация «СРОО ЭС» ИНН 7709443904, ОГРН 1107799012584. Место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Отсутствуют.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	2019 г. – Диплом о высшем образовании: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» г. Новосибирск. Квалификация: магистр, по специальности: экономика. Серия диплома 105424 номер 4345564, дата выдачи 27.03.2019 г.; 2015 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия диплома 54АЕ номер 000159, дата выдачи 29.04.2015 г.; 2014 г. – Диплом бакалавра: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Квалификация: бакалавр, по специальности: экономика. Серия диплома 135405 номер 0016897, дата выдачи 30.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-261276/25 от 18.11.2025 г. Страховая сумма: 5 100 000 (пять миллионов сто тысяч) руб. Период страхования: с 30.11.2025 г. по 29.11.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет (с 2015 г.)
Квалификация	Оценщик: - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035318-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 20.10.2023 г. №319 (021683-КА1).

Наименование	Характеристика
	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №046335-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 13.12.2024 г. № 384 (015957-КА2).
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки. Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»:

Таблица 1.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Почт. адрес: 630048, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Покрышкина, 1 - 24 Факт. адрес: 630087, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 30, офис 608А
Контакты	Телефон +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-261271/25 от 18.11.2025 г. Страховая сумма 10 100 000 рублей. Период страхования с 23.11.2025 г. по 22.11.2026 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии с п. 8 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки»:

Таблица 1.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.5. Сведения о заказчике оценки

В соответствии с п. 5 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо»:

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ОГРН: 1138603003626, ИНН: 8603198348), далее ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО», в лице конкурсного управляющего Шумана Руслана Викторовича (ИНН: 263401562493, СНИЛС: 124-337-510 30, член Ассоциации «МСК СРО ПАУ «Содружество» (ИНН: 2635064804, ОГРН: 1022601953296), действующего на основании определения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное / сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» / ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО»
ИНН / КПП	ИНН: 8603198348 / КПП: 860301001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1138603003626, дата присвоения: 23.12.2002 г.
Адрес	628606, Автономный округ Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Кузоваткина, влд. 26, кабинет 12

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В соответствии с п. 9 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций»:

Таблица 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

Наименование	Обоснование применения
Федеральные стандарты оценки: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет»	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРОО «Экспертный совет»

1.7. Основные этапы процесса оценки

Таблица 1.7. Этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

В соответствии с п. 11 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку»:

Таблица 1.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения	В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.
--	---

- Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.
- При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.
- Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей.
- Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.
- Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг.
- Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.
- В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.
- Поскольку имущество находится в другом регионе, Заказчик оценки не смог обеспечить доступ к осмотру объекта оценки. Оценка проводится на основании документов и фотографий, предоставленных Заказчиком оценки.
- В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не

	проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).
Ограничения оценки	• Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. • Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов. • Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место). • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. • В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. • Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. • В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.

	- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта 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. <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u> - Оценщик вправе использовать цены предложения рынка движимого имущества РФ. - При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. - При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. - Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. - Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. - Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. - Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. - Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. - Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или
--	--

	официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
--	--

1.9. Используемая терминология и основные понятия

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

Сервитут – признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом). Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 274].

Инженерно-геологические условия – условия, обуславливающие место размещения сооружения, его конструкцию, способы производства работ, а также выбор мероприятий по борьбе с неблагоприятными явлениями.

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 6].

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно,

юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано [п. 13, ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Улучшения – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Износ – это уменьшение стоимости объекта под воздействием различных факторов.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки»:

2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

2.1.1. Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

Таблица 2.1. Общая характеристика Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

Административно-территориальное деление	В рамках административно-территориального устройства, автономный округ делится на административно-территориальные единицы: 13 городов окружного значения (Когалым (с посёлком Ортъягун), Лангепас, Мегион (с посёлком городского типа Высокий), Нефтеюганск, Нижневартовск, Нягань, Покачи, Пыть-Ях, Радужный, Советский, Сургут, Урай, Ханты-Мансийск, Югорск) и 9 районов (Белоярский район, Берёзовский район, Кондинский район, Нефтеюганский район, Нижневартовский район, Октябрьский район, Советский район, Сургутский район, Ханты-Мансийский район). В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц образованы 105 муниципальных образований: 13 городских округов; 9 муниципальных районов; 26 городских поселений; 57 сельских поселений.
Географическое положение	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.
Климат	Климат округа резко континентальный, характеризующийся быстрой сменой погодных условий, особенно в переходные периоды — от осени к зиме и от весны к лету. На формирование климата существенное влияние оказывают защищённость территории с запада Уральским хребтом и открытость территории с севера, способствующая проникновению холодных арктических масс. Зима холодная и продолжительная, с устойчивым снежным покровом, лето сравнительно тёплое и довольно короткое. Средняя температура января по округу колеблется в пределах –18...–24 °С. Наиболее низкие температуры воздуха (до –62 °С) были зарегистрированы 20—21 декабря 2016 года на Большом Ольховском месторождении в Белоярском районе.
Население	Крупнейшие города — Сургут (387 235 чел.), Нижневартовск (278 725 чел.), Нефтеюганск (128 159 чел.). Население округа составляет 1 687 654 человек (2021; 1,15 % от населения РФ). Плотность населения — 3,16 чел./км² (2021), удельный вес городского населения — 91,8 % (2020). Югра традиционно занимает одно из первых мест по уровню рождаемости и одно из последних — по уровню смертности среди регионов с преимущественно русским населением. Наблюдается интенсивный приток мигрантов-мусульман.
Экономика	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазовым регионом России и одним из

	крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей: первый по добыче нефти и производству электроэнергии; второй по объёму промышленного производства, добыче газа и поступлению налогов в бюджетную систему; третий по объёму инвестиций в основной капитал. В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 % В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства. В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.
Культура	Культурный ландшафт ХМАО — Югры определяется как доминирующим населением, так и населением, имеющим отличительные особенности народов Севера (прежде всего ханты, манси, ненцы, селькупы и др.), возрождение и развитие духовности которых стало общегосударственной задачей Российской Федерации. В регионе с 2013 года принята стратегия политики органов государственной власти в сфере культуры, ежегодно Правительство ХМАО — Югры делает доклад в Думе Автономного округа по данной деятельности. Общая инфраструктура учреждений культуры на территории Автономного округа включает многочисленные историко-краеведческие и антропологические музеи и организации, библиотеки, учреждения образования (включая этнографические коллективы), театры, кино, научные коллективы, объекты духовности и веры, места с достопримечательностями региона. С 2003 года в округе проводится Международный фестиваль кинематографических дебютов «Дух огня». Идея создания кинофестиваля принадлежит кинорежиссёру Сергею Соловьёву, а одним из его организаторов был актёр и режиссёр Александр Абдулов, который пять лет являлся вице-президентом «Духа огня». В программу МФКД входит международный конкурс и конкурс российских дебютов.
Образование	В Ханты-Мансийском автономном округе действует 30 высших учебных заведений, включая филиалы вузов других регионов России. Больше всего, 12 филиалов вузов, действуют в самом крупном городе округа, Сургуте. В Ханты-Мансийске расположен Югорский государственный университет, имеющий свои филиалы в ряде городов ХМАО. Всего в городе действует 6 высших учебных заведений. В Нижневартовске действует 12 учреждений вузовского образования (преимущественно инженерно-технической нефтегазовой специализации), являющиеся в основном филиалами крупнейших российских и сибирских университетов. В Нефтеюганске действует 4 филиала инженерных вуза и 2 общегуманитарных. Развита система техникумов и колледжей, где юношество получает начальное и среднее специальное техническое профессиональное образование. Система начала создаваться в 1930-е годы с организации педагогического училища, фельдшерско-акушерской и торгово-кооперативной школ, профессионально-технических училищ
Здравоохранение	В 2016 году программа государственных гарантий оказания бесплатной медицинской помощи жителям Югры составила более 59 млрд рублей. Расходы на одного жителя увеличились до 36 тысяч в год. По итогам 2016 года Югра входит в число субъектов-лидеров РФ с наилучшими показателями по естественному приросту населения. Коэффициент рождаемости (число родившихся на 1000 населения) составляет 15,8. В Югре успешно реализуется программа «Земский доктор». С 2012 по 2016 годы на работу в округ приехали 244 врача, из них 200 — в сельские медицинские учреждения. Автономный округ настойчиво развивает высокотехнологичную медицину. В 2016 году более 13 тысяч югорчан смогли получить высокотехнологичную медицинскую помощь, не выезжая за пределы Югры. Учитывая значительную территорию региона, особое значение имеет развитие санитарной авиации. В Югре действует более 100 вертолётных площадок, где может приземлиться борт санитарной авиации, круглосуточно дежурит авиационная техника, которая обеспечивает эвакуацию более 2 тысяч пациентов в год.
Религия	По данным исследования 2012 года, 38,1 % населения Югры придерживается православия, 5 % являются неафилированными христианами, 1 % населения указали, что придерживаются славянского родноверия и старообрядчества, остальные —

	придерживаются религий народов российского Севера (в основном это ханты и манси). В регионе доля мусульман (прежде всего здесь это татары) составляет 11 %. Кроме того, 23 % населения заявляет, что они сторонники духовности без религиозной идентификации, 11 % объявляют себя атеистами. 10,9 % не дали ответа на вопрос о своей религиозной или атеистической идентификации.
--	---

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра

2.1.2. Краткие сведения о г. Нижневартовск (ХМАО)



Нижнева́ртговск — город в России, административный центр Нижневартовского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. Расположен на берегу Оби в непосредственной близости от Самотлорского нефтяного месторождения и является одним из крупнейших центров российской нефтяной промышленности.

Начиная с 1960-х годов — эпохи активного освоения месторождений Западной Сибири — небольшой посёлок стал динамично развиваться и к настоящему времени превратился в современный, комфортный для жизни город.

Население — 283 256 человек (2021). Второй по численности город округа, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации (Ханты-Мансийск) как по численности населения, так и по экономическому потенциалу. Один из самых безопасных городов России.

Нижневартовск расположен в Среднеобской низменности Западно-Сибирской равнины в среднем течении Оби на её правом берегу. Географические координаты: 60°57'00" с. ш. 76°36'00" в. д. НГЯО. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

Нижневартовск расположен в континентальной климатической зоне. Климат характеризуется продолжительной зимой, длительным залеганием снежного покрова (200—210 дней), короткими переходными сезонами, поздними весенними и ранними осенними заморозками, коротким безморозным периодом (100—110 дней), коротким летом (10—14 недель). Зима характеризуется значительной межсуточной изменчивостью температуры воздуха, средняя величина которой составляет 5 °С.

В Нижневартовском районе, как и по всей территории Среднего Приобья, коренными являются кедровые леса, а производными — березняки и осинники, возникшие на их месте. Основу лесов района составляют три породы: сосна, кедр и берёза. Среди лесных формаций по площади доминируют сосняки. Кедровые леса занимают менее четверти покрытой лесом площади. Треть площади занята мелколиственными лесами.

Сосняки встречаются на песчаных и супесчаных сильно подзолистых почвах и приурочены к повышенным участкам рельефа. Наиболее распространённые типы — сосняки лишайниковые и брусничные.

Для кедровников характерным является хорошее развитие травяно-кустарничкового яруса, в котором господствующее значение принадлежит лесным кустарничкам (чернике, бруснике, водянике, багульнику болотному) и таёжному мелкотравью (линнее северной, кислице, майнику двулистному). Кустарники представлены отдельными экземплярами рябины сибирской. В этих лесах всегда присутствуют зелёные мхи.

По оценке Росстата на 1 января 2024 года по численности населения город находился на 70-м месте из 1119 городов Российской Федерации.

Численность населения 283 256 чел. (2021).

В 2012 году Нижневартовск в очередной раз стал рекордсменом округа по вводу жилья — 148 000 м². В 2014 году в эксплуатацию было сдано уже 177 300 м².

Наибольшая доля в промышленном комплексе Нижневартовска приходится на предприятия, добывающие полезные ископаемые — 62 % (в 2016 году). На сферу производства и распределения электроэнергии, газа и воды — 28 %, на обрабатывающие производства — 10 %.

Основой экономики Нижневартовска является нефтегазовая отрасль, добыча нефти и попутного нефтяного газа. Кроме того, эксплуатируются два газоперерабатывающих комплекса.

К обрабатывающим производствам Нижневартовска относятся производство нефтепродуктов, производство машин и оборудования, производство стройматериалов и производство пищевых продуктов.

В структуре производства пищевых продуктов наибольшую долю занимают колбасные изделия, молочная продукция. Качество выпускаемых товаров и новейшие технологии производства соответствуют мировым стандартам и регулярно отмечаются на всероссийских конкурсах, выставках и ярмарках различных уровней.

Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от автовокзала Нижневартовска. К пригородному сообщению относятся маршруты в Мегион и посёлок Излучинск. Междугородные маршруты связывают город с посёлками района, городами Лангепас, Покачи, Когалым, Радужный, Стрежевой, Сургут, Нефтеюганск, Ханты-Мансийск, Тобольск, Тюмень и Курган.

Нижневартовский международный аэропорт связан регулярными воздушными рейсами с Москвой, Анапой, Бугульмой, Екатеринбург, Ижевском, Иркутском, Казанью, Краснодаром, Красноярском, Новосибирском, Омском,

Пермью, Санкт-Петербургом, Сочи, Томском, Тюмени, Уфой, Ханты-Мансийском, а также с Анталей, Баку, Худжаном, Паттайей (в зимний период).

Строительство железной дороги Тюмень—Сургут—Нижневартовск было частью проекта по освоению севера Тюменской области, основной целью которого было нанизать на себя районы основных нефтяных месторождений.

В городе около шестидесяти учреждений дошкольного образования. В конце 90-х годов большое количество действующих детских садов было расформировано, здания стали использовать под другие организации. Примеры некоторых таких детсадов: № 3 — Гостиница «Башкирия», № 11 — Налоговая инспекция.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижневартовск>

2.1.3. Местоположение Объекта оценки

Таблица 2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

Местонахождение объекта оценки		
Характеристики	Значение	
Местонахождение объекта оценки	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313	
Характеристика месторасположения		
Близость к скоростным магистралям	Ул. Таёжная около 30 м., ул. Чапаева около 210 м.	
Транспортная доступность	Хорошая. Ближайшая автобусная остановка «Омская» около 400 м.	
Близость к метро	Отсутствует	
Описание района расположения объекта оценки		
Окружающая застройка (в пределах 1 км)	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, административные здания.	
Наличие рекреационных зон	Парки	Есть
	Скверы	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
	Объекты культуры	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом (в радиусе 1 км)	Парк Победы, Сквер Матери, Администрация г. Нижневартовска, Управление архитектуры и градостроительства Администрации г. Нижневартовска, Управление по жилищной политике Администрации, ТРК Космос, ТК Славянский Двор, ТЦ Айсберг, ТЦ Софи, ТЦ Каньон, Школы и детские сады, Продовольственные и непродовольственные магазины, Поликлиники, И др.	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Средняя	

Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории, подземная
Ликвидность	Средняя
Срок экспозиции для оцениваемого объекта	6 мес.
Состояние прилегающей территории	Хорошее

См. также рис. 2.1 — 2.2.

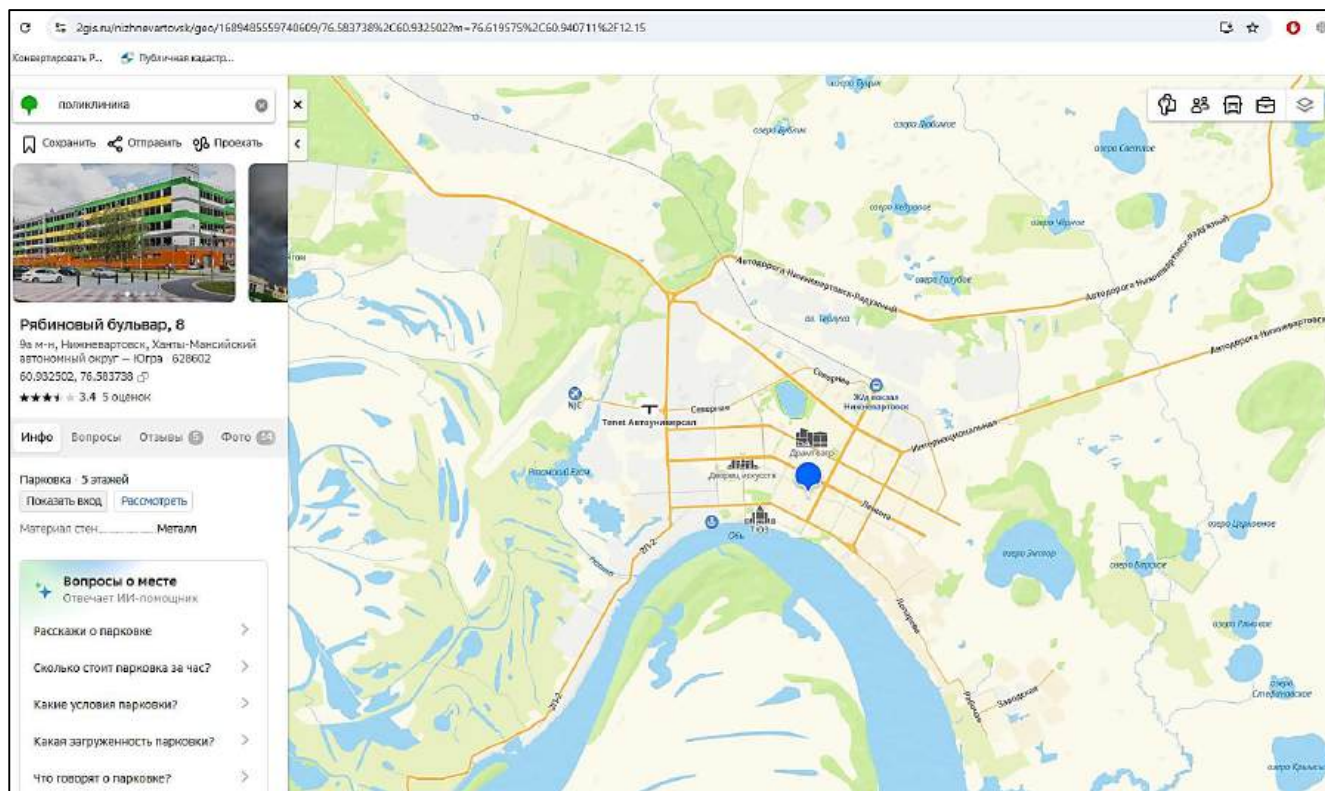


Рисунок 2.1. Схематическое расположение объекта оценки в пределах г. Нижневартовск
 Источник информации: 2ГИС (<https://2gis.ru/>)

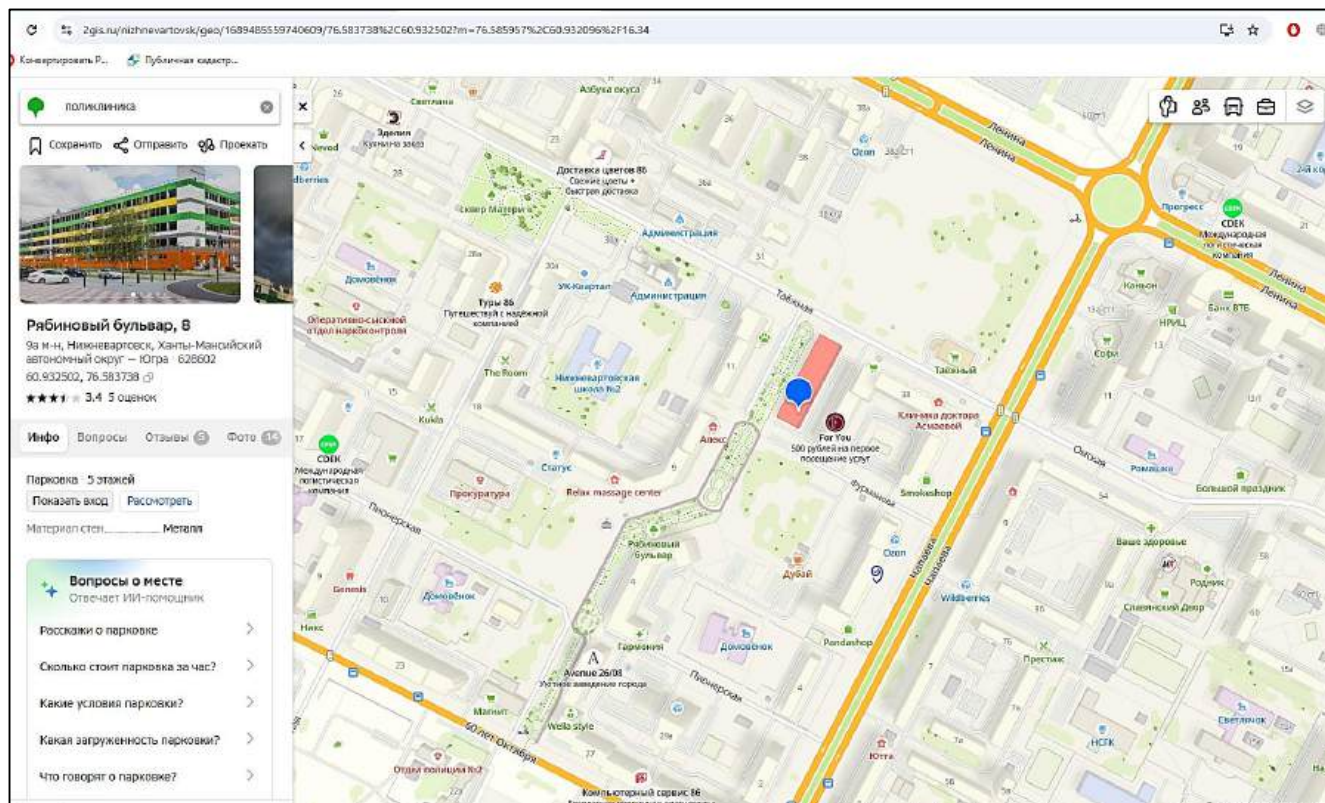


Рисунок 2.2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах микрорайона г. Нижневартовск
 Источник информации: 2ГИС (<https://2gis.ru/>)

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание здания, подъезда		
Характеристики	Значение	Ссылка на документ Или источник информации
Год постройки дома	2018	Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/)
Кадастровый номер здания, в котором расположен объект оценки	86:11:0101012:3320	Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/)
Год последнего капитального ремонта	н/д	Данные не предоставлены
Процент износа здания, %	н/д	Данные не предоставлены
Физический износ здания на дату оценки (ориентировочно), %	≈ 6,4%	Для расчета величины физического износа здания применяется метод срока жизни, который определяет величину физического износа по формуле: $И = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%$ где: И – физический износ; ХВ – хронологический возраст; ФЖ – типичный срок физической жизни.

		Срок службы общественного здания 125 лет согласно данным интернет сайта (https://statirelt.ru/index.php/component/content/article?id=275:srok-sluzhby-zdaniya-i-). Год постройки нежилого здания 2018 г.
Тип фундамента	н/д	Данные сайта 2Гис (https://2gis.ru/)
Материал несущих стен	н/д	
Тип перекрытий	н/д	
Тип отделки фасада	Металлосайдинг, окраска	
Тип крыши	н/д	
Этажность здания	5	
Лифт	Есть	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет	Данные сайта 2Гис (https://2gis.ru/)
Наличие дополнительных услуг для жильцов	—	Данные не предоставлены
Прочие особенности дома	—	Данные не предоставлены

Описание объекта оценки

Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
Этаж расположения	3	Данные сайта РОСРЕЕСТРА - https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online . Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г..
Общая Площадь Объекта оценки, кв. м	13,3	Данные сайта РОСРЕЕСТРА - https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online . Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г..
Противопожарная безопасность	н/д	Данные не предоставлены
Дополнительные удобства	н/д	Данные не предоставлены

Инженерное оборудование дома

Характеристики	Значение	Ссылка на документ Или источник информации
Холодное водоснабжение	н/д	Предоставленные фотографии
Горячее водоснабжение	н/д	
Канализация	н/д	
Электроснабжение	Централизованное	
Теплоснабжение	н/д	

Описание внутренней отделки объекта оценки

Конструктивные элементы	Описание
Полы	Бетон
Потолок	Бетон
Стены	Штукатурка
Общее состояние	Стандартная отделки


Помещение
Дата обновления информации: 02.01.2024
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	86:11:0101012:3334
Дата присвоения кадастрового номера	02.10.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313 отсутствует
Площадь, кв.м	13.3
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	146762.71
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	02.01.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 86:11:0101012:3334-86/050/2019-1 от 23.01.2019
---	--

Рисунок 2.3. Сведения об объекте оценке согласно данным портала Росреестр
Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

Таблица 2.4. Фотографии объекта оценки



2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.5. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объекта оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Право собственности	ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ОГРН: 1138603003626, ИНН: 8603198348)	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г.
Право аренды	Информация Заказчиком оценки не предоставлена	—
Иные права	Отсутствуют	—
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
—	—	—

2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 2.6. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	<u>Физический износ</u> – потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании или нарушений правил строительства. Физический износ у объекта оценки имеется.
Сведения об устареваниях	<u>Функциональное устаревание</u> – потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки (несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием). <u>Внешнее (экономическое) устаревание</u> – потеря стоимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.). Функциональное и внешнее устаревания у объекта оценки отсутствуют, так как факторы, вызывающие данные устаревания в ходе изучения объекта, оценщиком не выявлены.

2.4. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.7. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о использовании объекта оценки на дату оценки	По назначении
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 2.8. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Показатель	Значение
Лицо, которому принадлежит объект оценки [см. прил.]	Право собственности: ООО «ЮГРА БЛАГОУСТРОЙСТВО» (ОГРН: 1138603003626, ИНН: 8603198348)
Подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должен содержаться перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»:

Таблица 2.9. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022	Копия
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г.	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников

Таблица 2.10. Данные, использованные при оценке объекта оценки

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://dvizhenie.ru/media/5462/cena-podzemnogo-parkinga-mozhet-vyrasti-na-18-na-fone-nehvatki-mest-v-2026-godu
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://www.avito.ru/
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

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

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

3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 1 кв 2026 г.

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

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

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

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

Показатель	Март 2026 г.	В % к		I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.	Справочно		
		марту 2025 г.	февралю 2026 г.		март 2025 г. в % к		I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	107,0	96,8	105,7	марту 2024 г.	февралю 2025 г.	69,2

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

Объем ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2024 г. и вторая оценка ВВП за 2025 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I квартале 2026 г. - 99,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I квартале 2026 г. - 100,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2026 г. - 100,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в I квартале 2026 г. - 99,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в I квартале 2026 г. - 103,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в I квартале 2026 г. - 96,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 463,7 млрд рублей, в I квартале 2026 г. - 1 104,5 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2026 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации в 16 субъектах Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 760,2 тыс. гектаров (на 17,0% меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 393,3 тыс. гектаров (на 18,9% меньше).

Животноводство. На конец марта 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 15,9 млн голов (на 3,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 6,9 млн (на 4,1% меньше), свиней - 28,6 млн (на 0,6% больше), овец и коз - 18,0 млн (на 7,2% меньше), птицы - 560,8 млн голов (на 0,1% больше).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в марте 2026 г. составил 71,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 0,4% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I квартале 2026 г. - на 4,9% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2026 г. составил 1 208,9 млрд рублей, или 98,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 2 911,5 млрд рублей, или 90,0%.

Жилищное строительство. В марте 2026 г. возведено 777 многоквартирных домов. Населением построено 35,5 тыс. жилых домов. Всего построено 102,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2026 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 110,5 тыс. жилых домов. Всего построено 264,8 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 15,3 млн кв. метров, или 66,5% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2026 года.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в марте 2026 г. составил 5 591,4 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах - к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2026 г. - 15 347,8 млрд рублей, или 103,6%.

Оптовая торговля. Оборот оптовой торговли в марте 2026 г. составил 14 322,0 млрд рублей, или 108,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 24,4% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены. В марте 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2026 г. составил 100,5%, с начала года - 102,0% (в марте 2025 г. - 100,7%, с начала года - 102,4%).

В марте 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в марте 2025 г. - на 0,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 104,7%, в обрабатывающих производствах - 101,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции. В марте 2026 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе в растениеводстве -99,0%, в животноводстве - 101,2%.

Уровень жизни населения. В I квартале 2026 г. по сравнению с I кварталом 2025 года объем денежных доходов населения увеличился на 8,6%, денежных расходов населения - на 10,9%. В I квартале 2026 г. население израсходовало денежных средств на покупку товаров и оплату услуг на 10,1% больше, чем в I квартале 2025 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с I кварталом 2025 г. увеличились на 2,6%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,5%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2026 г. составила 103 900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,0%.

Пенсии. В марте 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 275 рублей и по сравнению с мартом 2025 г. увеличился на 8,8%.

Занятость. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В марте 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в марте 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в марте 2026 г. у женщин составила 5,6 месяца, у мужчин - 4,8 месяца.

Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 6,7 п.п. по сравнению с февралем 2026 г. и составила 33,3% (в городской местности - 35,2%, в сельской - 29,9%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 10,7% безработных (в городской местности - 10,9%, в сельской - 10,4%).

По данным проведенного обследования, в марте 2026 г. 24,1% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 68,4% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf>

3.1.2. Основные показатели социально-экономического Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 1 кв 2026 г.

Таблица 3.2. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	Март 2026 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-март 2026 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		99,8		101,0	93,9

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

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 № 7) на основе данных о динамике

Показатель	Март 2026 г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-март 2026 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
					январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.

производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных за 2025 г. в ценах базисного 2018 года, с января 2026 г. – в ценах базисного 2023 года. В качестве весов за 2025 г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года, с января 2026 г. – 2023 базисного года

²⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

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

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

4					
5		В % к			
6		предыдущему месяцу		соответствующему периоду предыдущего года	
7	2026 г.				
8	Январь	92,1		103,0	
9	Февраль	90,0		100,1	
10	Март	110,3		99,8	
11	Январь-март			101,0	
12	2025 г.				
13	Январь	93,4		93,6	
14	Февраль	93,0		93,4	
15	Март	111,3		94,7	
16	Январь-март			93,9	
17	Апрель	96,2		96,6	
18	Май	101,6		98,1	
19	Июнь	95,0		98,0	
20	Январь-июнь			95,7	
21	Июль	104,9		100,3	
22	Август	100,5		100,2	
23	Сентябрь	100,6		99,9	
24	Январь-сентябрь			97,2	
25	Октябрь	104,3		101,2	
26	Ноябрь	97,1		103,5	
27	Декабрь	105,8		102,0	
28	Январь-декабрь			98,4	
29	¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных за 2025 г. в ценах базисного 2018 года, с января 2026 г. – в ценах базисного 2023 года. В качестве весов за 2025 г. используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года, с января 2026 г. – 2023 базисного года				
30					

Рисунок 3.1. Динамика индекса промышленного производства

2			
3		Март 2026 г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-март 2026 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года
4	Добыча полезных ископаемых	99,7	100,4
5	добыча прочих полезных ископаемых	123,5	113,6
6	предоставление услуг в области добычи	89,7	86,5
7	Обрабатывающие производства	98,0	103,9
8	производство пищевых продуктов	100,7	100,8
9	производство напитков	102,9	68,3
10	производство текстильных изделий	85,2	168,4
11	производство одежды	99,5	99,6
12	производство кожи и изделий из кожи	100,2	101,0
13	обработка древесины и производство	95,6	89,9
14	производство бумаги и бумажных изделий	60,5	59,0
15	деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	91,3	95,9
16	производство кокса и нефтепродуктов	95,1	101,7
17	производство химических веществ и химических продуктов	119,1	118,9
18	производство резиновых и пластмассовых изделий	94,0	89,9
19	производство прочей неметаллической	89,5	83,8
20	производство металлургическое	56,7	48,8
21	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	2,7р	143,2
22	производство компьютеров, электронных и оптических изделий	57,3	60,9
23	производство электрического	156,6	122,5
24	производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	142,0	165,7
25	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	3,2	4,7
26	производство прочих транспортных средств и оборудования	13,8р	15,9р
27	производство мебели	180,1	120,8
28	производство прочих готовых изделий	104,0	118,0
29	ремонт и монтаж машин и оборудования	97,6	132,1
30	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование	108,7	106,0
31	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	108,4	95,7
32			

Рисунок 3.2. Индексы производства по отдельным видам экономической деятельности

4					
5	на конец месяца, в процентах к соответствующей дате предыдущего года				
6		Крупный рогатый скот	Из него коровы	Свиньи	Овцы и козы
7	2026 г.				
8	Март	79,5	77,3	52,9	79,8
9	2025 г.				
10	Март	76,7	80,7	55,2	83,4
11	Июнь	72,1	75,8	54,0	82,1
12	Сентябрь	69,4	77,9	50,2	76,6
13	Декабрь	77,8	76,0	52,0	83,6
14					

Рисунок 3.3. Динамика производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий

2					
3	на конец месяца, в процентах к соответствующей дате предыдущего года				
4		Крупный рогатый скот	Из него коровы	Свиньи	Птица
5	2026 г.				
6	Январь	90,9	70,0	-	103,1
7	Февраль	87,5	70,6	-	106,6
8	Март	98,5	79,3	-	98,7
9	2025 г.				
10	Январь	88,2	105,0	61,7	109,1
11	Февраль	94,1	102,6	60,9	104,2
12	Март	86,0	93,2	60,2	105,8
13	Апрель	79,5	76,1	54,1	100,0
14	Май	82,3	78,7	50,0	105,6
15	Июнь	55,0	54,4	48,9	92,7
16	Июль	56,8	54,7	42,2	97,7
17	Август	60,2	61,3	38,8	125,1
18	Сентябрь	58,0	58,0	35,0	109,7
19	Октябрь	74,4	69,6	17,9	108,2
20	Ноябрь	82,9	73,9	-	121,3
21	Декабрь	88,5	77,4	-	101,8
22					

Рисунок 3.4. Динамика поголовья основных видов скота в сельскохозяйственных организациях

4			
5		Млн рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года
6	2026 г.		
7	Январь-март	99530,0	79,2
8	2025 г.		
9	Январь-март	123438,4	94,4
10	Январь-июнь	249105,9	93,6
11	Январь-сентябрь	383767,1	96,1
12	Январь-декабрь	542130,1	94,7
13			

Рисунок 3.5. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство»

2				
3		Квадратных метров общей площади жилых помещений	В % к	
4			предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
5	2026 г.			
6	Январь	11421	3,4	32,5
7	Февраль	14524	127,2	40,8
8	Март	52959	3,6р	83,3
9	I квартал	78904	16,6	58,7
10	2025 г.			
11	Январь	35135	12,1	35,9
12	Февраль	35628	101,4	91,3
13	Март	63556	178,4	84,3
14	I квартал	134319	30,6	63,3
15	Апрель	33976	53,5	170,5
16	Май	33377	98,2	82,3
17	Июнь	32661	97,9	45,3
18	II квартал	100014	74,5	75,5
19	Январь-июнь	234333		67,9
20	Июль	52911	162,0	145,5
21	Август	78076	147,6	83,9
22	Сентябрь	69443	88,9	110,4
23	III квартал	200430	2р	104,2
24	Январь-сентябрь	434763		80,9
25	Октябрь	80684	116,2	174,0
26	Ноябрь	54409	67,4	53,8
27	Декабрь	340588	6,3р	117,0
28	IV квартал	475681	2,4р	108,5
29	Январь-декабрь	910444		93,3
30				

Рисунок 3.6. Динамика ввода в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства)

6				
7		Млн рублей	В % к ²⁾	
8			предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
9	2026 г.			
10	Январь ¹⁾	57453,0	78,1	102,2
11	Февраль ¹⁾	54831,7	94,7	98,5
12	Март	63438,7	115,4	99,8
13	I квартал	175723,4		100,2
14	2025 г.¹⁾			
15	Январь	54483,6	83,9	106,9
16	Февраль	53977,5	98,3	102,6
17	Март	61727,4	113,8	113,2
18	I квартал	170188,5		107,6
19	Апрель	58916,8	95,4	105,5
20	Май	56240,0	95,6	98,8
21	Июнь	54423,4	97,3	95,0
22	II квартал	169580,2		99,7
23	Январь-июнь	339768,7		103,5
24	Июль	53513,6	98,8	94,5
25	Август	55052,1	103,7	97,1
26	Сентябрь	55814,2	101,2	97,6
27	III квартал	164379,9		96,4
28	Январь-сентябрь	504148,6		101,1
29	Октябрь	59834,4	106,1	100,7
30	Ноябрь	59212,3	98,7	98,5
31	Декабрь	72496,8	121,4	109,7
32	IV квартал	191543,4		103,2
33	Январь-декабрь	695692,0		101,7
34				
35	¹⁾ Данные уточнены по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены административные источники (данные ФНС России о доходах самозанятых) и изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные			
36	²⁾ В сопоставимых ценах			
37				

Рисунок 3.7. Динамика оборота розничной торговли

4				
5		Оборот оптовой торговли, млн рублей	В % к ²⁾	
6			предыдущему периоду	соответствующ ему периоду предыдущего года
7	2026 г.			
8	Январь ¹⁾	51294,4	82,1	85,9
9	Февраль ¹⁾	55046,6	108,9	88,6
10	Март	63836,2	117,5	107,5
11	Январь-март	170177,2		94,0
12	2025 г. ¹⁾			
13	Январь	59097,9	82,7	97,1
14	Февраль	62881,4	105,6	92,0
15	Март	60833,9	96,9	75,8
16	Январь-март	182813,3		87,2
17	Апрель	58432,6	97,0	71,4
18	Май	57575,0	99,9	90,2
19	Июнь	56522,7	98,8	85,4
20	Январь-июнь	355343,6		84,3
21	Июль	58312,9	104,5	86,1
22	Август	58061,5	97,5	86,9
23	Сентябрь	58587,3	100,5	92,7
24	Январь-сентябрь	530305,3		85,6
25	Октябрь	66879,5	112,0	94,9
26	Ноябрь	57412,4	84,3	87,6
27	Декабрь	62154,0	110,6	86,6
28	Январь-декабрь	716751,1		86,6
29				
30				
31	¹⁾ Данные уточнены по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее представленные данные			
32	²⁾ В сопоставимых ценах			
33				

Рисунок 3.8. Динамика оборота оптовой торговли

6					
7			на конец периода, в процентах к предыдущему периоду		
8		Все товары и услуги	В том числе на		
9			продоволь- ственные товары	непродоволь- ственные товары	услуги
10	2026 г.				
11	Январь	101,5	102,1	100,6	101,9
12	Февраль	101,1	101,3	100,2	101,8
13	Март	100,6	100,4	100,4	101,0
14	I квартал	103,1	103,8	101,2	104,8
15	2025 г.				
16	Январь	101,7	101,9	100,9	102,5
17	Февраль	100,9	101,8	99,9	101,0
18	Март	100,9	100,6	100,4	102,0
19	I квартал	104,0	105,9	101,2	105,5
20	Апрель	100,4	101,1	99,3	101,2
21	Май	100,0	99,9	99,9	100,3
22	Июнь	99,3	99,5	99,4	98,8
23	II квартал	101,0	101,8	99,2	102,6
24	Июль	100,0	99,2	100,0	100,8
25	Август	99,3	98,3	100,2	99,3
26	Сентябрь	100,3	99,9	100,4	100,6
27	III квартал	99,1	97,7	99,8	99,8
28	Октябрь	100,7	100,9	101,2	99,9
29	Ноябрь	100,3	101,1	99,6	100,2
30	Декабрь	100,6	101,0	100,8	99,7
31	IV квартал	101,6	103,0	101,6	99,7
32					

Рисунок 3.9. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению

4						
5			на конец периода, в процентах к предыдущему периоду			
6		Всего ¹⁾	В том числе по видам экономической деятельности			
7			добыча полезных ископаемых	обрабатыва- ющие производства	обеспечение электричес- кой энергией, газом и паром; кондициони- рование воздуха	водоснаб- жение; водоотве- дение, организация сбора и утилизации отходов, деятель- ность по ликвидации загрязнений
8	2026 г.					
9	Январь	88,5	88,4	85,3	97,5	100,0
10	Февраль	101,9	102,2	101,1	100,9	99,7
11	Март	109,1	110,9	106,5	99,6	100,0
12	I квартал	98,4	100,2	91,8	97,9	99,7
13	2025 г.					
14	Январь	100,7	102,3	94,3	98,7	94,9
15	Февраль	100,0	100,9	95,5	100,6	112,8
16	Март	88,8	88,0	88,7	102,5	100,0
17	I квартал	89,4	90,8	79,9	101,8	107,1
18	Апрель	93,5	92,8	93,9	102,6	100,0
19	Май	93,1	91,7	96,5	102,7	100,0
20	Июнь	95,7	95,4	96,8	95,5	100,0
21	II квартал	83,2	81,2	87,7	100,7	100,0
22	Июль	106,1	105,0	112,0	104,1	102,4
23	Август	103,0	104,2	96,2	108,2	100,9
24	Сентябрь	98,8	97,6	104,8	97,3	100,0
25	III квартал	107,9	106,7	113,0	109,6	103,4
26	Октябрь	102,5	101,1	108,3	102,9	100,0
27	Ноябрь	94,9	95,8	89,8	100,8	100,0
28	Декабрь	92,1	89,5	98,7	103,7	100,0
29	IV квартал	92,7	90,3	98,5	106,3	100,0
30	¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»					
31						

Рисунок 3.10. Индексы цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке

6						
7		Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, рублей	В % к		Реальная начисленная заработная плата в % к	
8			предыдущем у периоде	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
9	2026 г.					
10	Январь	131173	65,5	107,3	64,5	103,2
11	Февраль	129470	98,0	104,9	97,0	100,7
12	Январь-февраль	130822		106,5		102,3
13	2025 г.					
14	Январь	118930	63,4	114,6	62,4	105,1
15	Февраль	121481	100,7	110,3	99,8	100,6
16	Март	134480	110,7	101,4	109,7	92,4
17	I квартал	125541	90,5	108,7	87,0	99,3
18	Апрель	125014	92,5	112,4	92,1	102,6
19	Май	146145	116,9	113,3	116,9	104,0
20	Июнь	148660	101,6	112,4	102,4	104,3
21	II квартал	140001	111,3	112,7	110,2	103,6
22	Январь-июнь	132857		110,9		101,6
23	Июль	129626	87,2	111,2	87,2	103,5
24	Август	120039	92,6	108,0	93,3	101,0
25	Сентябрь	136916	112,3	104,7	112,0	98,5
26	III квартал	129479	92,5	108,4	93,4	101,4
27	Январь-сентябрь	131739		110,1		101,6
28	Октябрь	125007	91,3	107,7	90,6	101,3
29	Ноябрь	120315	95,9	104,8	95,6	99,7
30	Декабрь	199886	166,1	105,0	165,2	100,8
31	IV квартал	148586	114,8	105,7	113,6	100,5
32	Январь-декабрь	135914		108,8		101,2
33						

Рисунок 3.11. Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы одного работника

4				
5		Февраль 2026 г.	В % к предыдущему месяцу	Январь-февраль 2026 г.
6	Всего замещенных рабочих мест, тысяч	648,7	100,0	648,7
7	в том числе:			
8	работниками списочного состава (без внешних совместителей)	634,9	99,9	635,2
9	внешними совместителями	5,5	99,8	5,5
10	работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	8,3	107,6	8,0
11				

Рисунок 3.12. Число замещенных рабочих мест в организациях (без субъектов малого предпринимательства)

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

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

Таблица 3.3. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями

Критерий НЭИ	Характеристика критерия	Соответствие критерию
Физически возможные варианты использования	Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.	—
	Проектные характеристики объекта	Соответствует нежилому зданию многоуровневой парковки
	Начальное функциональное назначение здания	Соответствует нежилому зданию многоуровневой парковки

Критерий НЭИ	Характеристика критерия	Соответствие критерию
	Текущее использование здания	Соответствует многоквартирному жилому зданию с подземной автостоянкой
	Состояние оцениваемого объекта	Внутренняя отделка – стандартная
	Исходя из местоположения объекта и характера окружающей застройки (см. пп. 2.1, 2.2) физически осуществимы следующие варианты использования	Соответствует нежилому зданию многоуровневой парковки
Законодательно разрешенное использование	В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет его перепрофилировать, или снести объект.	Законодательные ограничения не выявлены, не нарушены
	Исходя из проектных характеристик здания и градостроительной зоны (см. пп. 2.1, 2.2) юридически правомочны следующие варианты использования	Соответствует нежилому зданию многоуровневой парковки
Варианты использования, приносящие прибыль	Физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования объекта недвижимости должны обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Доходность землепользования обеспечивают:	Соответствует нежилому зданию многоуровневой парковки
Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность	Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.	Оцениваемое помещение по своему конструктивному решению является машиноместом
	Исходя из выводов, сделанных по предыдущим трём критериям, максимально эффективный способ использования	Машиноместо

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости, а именно машиноместо.

3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Квартиры в 2026 году подорожают меньше, чем машино-места — такой прогноз дают аналитики «Циан». Если рост цен на жилье ожидается на уровне около 15%, то стоимость парковочных мест в подземном паркинге может прибавить 18–20% из-за увеличения доли более дорогих подземных паркингов и сохраняющегося дефицита парковки.

Средняя стоимость проданного машино-места в строящихся новостройках городов-миллионников в 2025 году достигла 1,58 млн руб. Это на 21% выше уровня прошлого года. Быстрый рост объясняется общей индексацией стоимости первичного жилья и смещением спроса в сторону подземных паркингов (которые априори дороже, чем в наземных сооружениях), рассказал Движение.ру Алексей Попов, главный аналитик «Циана».

Город	Ср. цена проданного машино-места (в сделках 2025 года), тыс. руб.	Динамика за год, %
Волгоград	899	+18%
Воронеж	1177	+7%
Екатеринбург	1534	+22%
Казань	1256	+18%
Краснодар	940	+45%
Красноярск	1657	+31%
Москва	3595	+31%
Нижний Новгород	2392	+49%
Новосибирск	1311	+27%
Омск	1298	+8%
Пермь	1688	+12%
Ростов-на-Дону	1282	+20%
Самара	1327	+5%
Санкт-Петербург	1651	+20%
Уфа	1490	+19%
Челябинск	2040	+18%
все города 1 млн+	1591	+21%

Рисунок 3.13. Средняя стоимость и динамика цен на машино-места в городах-миллионниках в 2025 году

Основным драйвером спроса остается не стоимость, а дефицит парковочных мест. Даже в Москве, где платная парковка развита и строго администрируется, свободное место найти сложно. Поэтому покупатели ориентируются не столько на экономию, сколько на гарантированное размещение автомобиля, подчеркивают эксперты.

Средняя площадь проданного машино-места в 2025 году составила 14,7 кв. м. Разброс по городам небольшой — от 13,9 кв. м в Казани до 15,6 кв. м в Челябинске. Год к году колебания еще меньше — в диапазоне 14,5 — 14,8 кв. м.

Напомним, за последние три года средняя стоимость парковочных мест в городах-миллионниках выросла почти на 90% (II квартал 2024 года к II кварталу 2021 года). Минимальный прирост пришелся на Москву — всего 17%. В 2023 году средняя цена сделки достигла рекордных 3 млн руб., однако к 2024 году показатель немного снизился — до 2,8 млн руб.

Источник информации: <https://dvizhenie.ru/media/5462/cena-podzemnogo-parkinga-mozhet-vyrasti-na-18-na-fone-nehvatki-mest-v-2026-godu>

3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок по продаже машиномест в г. Нижневартовск развит, имеется достаточное количество предложений на продажу. Оценщиком были проанализированы предложения по продаже машиномест, расположенных в г. Нижневартовск на дату оценки в местоположении объекта оценки.

В таблице 3.4 приведены предложения на продажу машиномест, расположенных в нежилых зданиях многоуровневой парковки на дату оценки в местоположении объекта оценки.

Таблица 3.4. Предложения по продаже машиномест в нежилых зданиях многоуровневой парковки в местоположении объекта оценки

Дата объявления	Адрес (местоположение)	Тип объекта	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения		Источник информации
					руб.	руб./кв.м.	
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Нижневартовск, Ленина, 15а, место 125	машиноместо	3	19	400 000	21 053	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gara_zhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_7779491599
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8	машиноместо	4	12	180 000	15 000	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gara_zhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1670689580
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8	машиноместо	4	13	150 000	11 538	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gara_zhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3926938095
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8	машиноместо	3, 4	13	60 000	4 615	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gara_zhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3542709365
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8, место 404	машиноместо	4	13	55 000	4 231	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/gara_zhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_8127427428
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8, место 549	машиноместо	н/д	13	200 000	15 385	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/320521541/
Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8	машиноместо	3	13	350 000	26 923	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/304381260/
Средняя цена предложения на рынке всего, руб./кв.м.						14 106	
Медиана						15 000	
Минимальная цена предложения на рынке за кв.м., руб.						4 231	
Максимальная цена предложения на рынке за кв.м., руб.						26 923	

Диапазон цен предложения за кв.м. машиномест, расположенных в нежилых зданиях многоуровневой парковки в местоположении объекта оценки, колеблется в пределах 4 231 – 26 923 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. машиномест, составляет 14 106 руб./кв.м. В данном случае цена зависит от основных характеристик таких, как площадь и местоположение.

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объектов оценки:

1. Условия финансирования предполагаемой сделки.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

2. Условия продажи.

Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

3. Условия рынка (дата предложения).

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

4. Условия рынка (возможность торга).

В условиях рынка возможно уторговывание цены предложения между продавцом и покупателем.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.04.2026 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **StatRielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 3.14. Скидка на торг

Источник:

Статьи **StatRielt** на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.04.2026 г.» (<https://statrielt.ru>).

5. Местоположение.

Тенденции рынка нежилкой недвижимости выявили следующую закономерность: престижность района расположения объекта, расположение в непосредственной близости от центра деловой активности и жизнеобеспечения, близость к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта оказывают положительное влияние на стоимость объекта.

6. Площадь.

Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м.

Интервал значения данного фактора приведен ниже.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.04.2026 года

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



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,766
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Рисунок 3.15. Коэффициент торможения для определения величины корректировки на площадь

Источник:

Статьи СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.04.2026 г.» (<https://statrielt.ru>).

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Диапазон цен предложения за кв.м. машиномест, расположенных в нежилых зданиях многоуровневой парковки в местоположении объекта оценки, колеблется в пределах 4 231 – 26 923 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. машиномест, составляет 14 106 руб./кв.м. В данном случае цена зависит от основных характеристик таких, как площадь и местоположение.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.2. Доходный подход

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

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

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

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

4.1.3. Затратный подход

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

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

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.4. Обоснование выбора/отказа используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке

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

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Выбор данного метода обусловлен развитостью данного сегмента рынка и наличием соответствующих объекту оценки аналогов.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Поскольку оценщик не располагает информацией позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ни один из методов доходного подхода не применяется для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку на дату оценки отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках отчета.

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ФСО №7, п. 24а).

Поскольку объект оценки является встроенным помещением, также рынок активный, имеется достаточное количество аналогов для объекта оценки, оценщик отказался от применения затратного подхода.

4.2. Оценка сравнительным подходом

4.2.1. Общая информация. Основные этапы сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки. Выявление наиболее сопоставимых аналогов с оцениваемым объектом, проданных относительно недавно или предлагаемых к продаже.

2-й этап. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам; анализ собранной информации; сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки.

3-й этап. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов.

4-й этап. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости автомобиля на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода в Отчете используется **метод сравнения продаж**. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости объекта-аналога.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последние 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним.

Далее происходит расчет весовых коэффициентов, применив математический способ расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

$\tilde{N}_i$ – i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%¹.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Исследование рынка и подбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов

Исследование рынка, включая анализ сегмента, к которому относится объект оценки, приведен в п. 3.3 настоящего отчета. Проведенный анализ выявил, что на дату оценки рынок гаражной недвижимости развит, имеется достаточное количество предложений по продаже схожей недвижимости.

Подбор объектов-аналогов проводится исходя из зарегистрированных прав на объекты-аналоги, назначения, с близкими сроками продаж, в градостроительной зоне аналогичной комфортности.

Анализ рынка продажи объектов-аналогов показывает, что существует большой разброс в стоимости 1 кв. м на аналогичную недвижимость в зависимости от качественных и количественных характеристик объектов. После изучения информации о предлагаемых к продаже объектах (см. п. 3.4) было отобрано 7 объявлений, которые по

¹ Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

количественным и качественным характеристикам близки к оцениваемому объекту. Среди отобранных объявлений для расчетов использована выборка из наиболее схожих объектов в количестве 3 аналогов.

Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Нижневартовск, опубликованные в данные сети Интернет (<https://www.avito.ru>, <https://hmap.cian.ru>). Источники информации приведены в Приложении к настоящему отчету. Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

Критерии отбора аналогов:

- имеющие местоположение, схожее по инвестиционной и деловой привлекательности с местоположением объекта оценки;

- назначение: машиноместо,
- расположение: Многоуровневый паркинг.

В целом среди элементов сравнения Оценщиком было выделено:

- имущественные права на объекты;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения (экспозиции);
- местоположение объекта;
- физические характеристики (площадь, назначение объекта, этаж расположения, выход на красную линию, наличие отдельного входа, состояние отделки, обеспеченность инженерными коммуникациями).

Данные об аналогах, подобранных для оцениваемого объекта проанализированы Оценщиком и сведены в таблице далее.

В таблице 4.1 представлены объекты-аналоги, наиболее подходящие по своим характеристикам.

Таблица 4.1. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

№ п/п	Назначение	Дата экспозиции	Местоположение	Общая площадь объектов, кв. м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник информации
1	Машиноместо	Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8	12,00	180 000	15 000	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1670689580
2	Машиноместо	Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8	13,00	150 000	11 538	https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3926938095
3	Машиноместо	Июнь 2026 г.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8, место 549	13,00	200 000	15 385	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/320521541/

Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такой единицы сравнения, наиболее полно отражающей информацию о полезности объекта, оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади, а затем, исходя из площади объекта, определяется его стоимость.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.

1. Поправка на передаваемые имущественные права

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на Право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями и ценой объекта отчуждаемого на праве требования.

Поскольку все подобранные аналоги, как и объект оценки, оформлены на праве собственности или предполагается оформление права собственности, проведение данной корректировки не требуется.

2. Условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества (свободные деньги, кредит в банке). Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Поправка на условия продажи

Поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено, проведения данной корректировки не требуется.

4. Поправка на время продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости.

Поправка на время продажи не требуется.

5. Поправка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. В очень редких случаях цена предложения совпадает с суммой сделки.

Корректировка на торг определена согласно данных статьи «Корректировки рыночной стоимости квартир по итогам расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.04.2026 г.» (<https://statrielt.ru>).

В данном случае корректировка для всех аналогов составила для группы В для парковочных мест $(-5,0\%) = (0,95-1) \cdot 100$.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 10.04.2026 г.\)](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrilett](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 4.1. Скидки на торг

6. Поправка на местоположение

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Поскольку все аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки, расположены в ближайшем местоположении, и не отличаются по транспортной доступности, инвестиционной привлекательности, социальной инфраструктуре, проведение данной корректировки не требуется.

7. Поправка на тип объекта

Объект оценки является нежилым помещением (машиноместо) также, как и все аналоги. Корректировка не требуется.

8. Поправка на материал стен дома

Объект оценки и все аналоги расположены в нежилых зданиях многоуровневой парковки. Корректировка не требуется.

9. Поправка на этаж/этажность

Объект оценки и все аналоги расположены на верхних этажах (выше 1 этажа). Корректировка не требуется.

10. Поправка на общую площадь

Объект оценки и все аналоги имеют сопоставимую площадь. Корректировка не требуется.

11. Поправка на качество отделки

Объект оценки имеет внутреннюю отделку стандартную также, как и все аналоги. Корректировка не требуется.

12. Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и все аналоги имеют сопоставимые подведенные коммуникации. Корректировка не требуется.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж показан в таблице 4.2.

Таблица 4.2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения	руб.	-	180 000	150 000	200 000
2	Площадь	кв. м	13,30	12,0	13,0	13,0
3	Цена за 1 кв.м.	руб./кв. м	-	15 000	11 538	15 385
4	Приведение цены предложения к цене продажи	-	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Корректировка	%	-	-5,00	-5,00	-5,00
6	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
7	Передаваемые права на здание	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
10	Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
13	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
16	Условия рынка (время продажи)	-	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.	Июнь 2026 г.
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
19	Местоположение	-	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, 6-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый 6-р, 8	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый 6-р, 8	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый 6-р, 8, место 549
20	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
21	Скорректированная цена	-	-	14 250	10 961	14 616
22	Общая площадь здания	кв. м	13,30	12,0	13,0	13,0
23	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
25	Назначение объекта	-	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
26	Корректировка	-	-	0,00	0,00	0,00
27	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
28	Наличие отдельного входа	-	Нет	Нет	Нет	Нет
29	Корректировка	-	-	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
31	Тип сооружения в котором расположен объект	-	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг	Многоуровневый паркинг
32	Корректировка	-	-	0,00	0,00	0,00
33	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
34	Этаж расположения	-	3 этаж	4 этаж	4 этаж	5 этаж
35	Корректировка	-	-	0,00	0,00	0,00
36	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
37	Физическое состояние отделки объекта	-	Типовое (стандартная отделка)	Типовое (стандартная отделка)	Типовое (стандартная отделка)	Типовое (стандартная отделка)
38	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
39	Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	14 250	10 961	14 616
40	Общая валовая коррекция	%	-	5,000	5,000	5,000
41	Весовой коэффициент	коэфф	-	0,333	0,333	0,333
42	Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	13 262			
43	Коэффициент вариации	%	15,18			
44	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, округлено	руб.	176 000			

4.2.3. Вывод по разделу

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки **03 июня 2026 г.**, округлённо составляет.

Таблица 4.3. Результаты, полученные при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Помещение (машиноместо), назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: 3. Кадастровый номер: 86:11:0101012:3334. Местоположение (адрес): Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, 6-й Рябиновый, д 8, Машино-место №313	176 000

4.3. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

$C_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{ср}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$ – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Так как определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось одним подходом (оценщик отказался от применения затратного и доходного подходов), согласование результатов не требуется.

Таблица 4.4. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	176 000	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) руб.	

5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 03 июня 2026 г., с учетом разумного округления, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение (машиноместо), назначение: нежилое. Площадь: 13,3 кв.м. Этаж: 3. Кадастровый номер: 86:11:0101012:3334. Местоположение (адрес): Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313	176 000 (Сто семьдесят шесть тысяч) рублей

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик / С.К. Руденко /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник» / А.В. Крутых /

МП



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и фотографий.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет»;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
11. Грибовский С.В. «Методы капитализации доходов». — Санкт-Петербург, 1997 г.;
12. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб, Питер, 2001;
13. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
14. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2005. — 496 с.: ил.;
15. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М.А. Федоровой. — Москва: КНОРУС, 2020. — 368 с.;
16. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — 2-е изд., стер. — М.: КНОРУС, 2014. — 752 с.;
17. 4-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2012. — 264 с.;
18. др.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)

- Определение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20.11.2025г. по делу № А75-20095/2022
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2023-172152671 от 28.07.2023 г..



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ул. Мира, 27, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
об утверждении конкурсного управляющего

г. Ханты-Мансийск
«20» ноября 2025 г.

Дело № А75-20095/2022

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Финогенова А.Н., при ведении протокола секретарем судебного заседания Филипповой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Югра Благоустройство» (ОГРН 1138603003626, ИНН 8603198348, место нахождения: 628606, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Кузоваткина, д. 26, каб. 12) вопрос об утверждении конкурсного управляющего, без участия представителей,

у с т а н о в и л :

определением суда от 01.04.2023 (резолютивная часть оглашена 27.03.2023) заявление закрытого акционерного общества «Нефтьстройинвест» о признании общества с ограниченной ответственностью «Югра Благоустройство» (далее – должник) несостоятельным (банкротом) признано обоснованным, в отношении должника введена процедура наблюдения.

Временным управляющим должником утвержден член Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» Молчанов Денис Викторович (почтовый адрес для направления корреспонденции: 127287, г. Москва, а/я 101).

Сведения о введении в отношении должника процедуры банкротства – наблюдения опубликованы в издании «Коммерсантъ» №56(7501) от 01.04.2023.

Решением суда от 19.09.2023 общество с ограниченной ответственностью «Югра Благоустройство» признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Югра Благоустройство» утвержден член Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» Молчанов Денис Викторович (почтовый адрес для направления корреспонденции: 127287, г. Москва, а/я 101).

Сведения о признании должника банкротом и введении процедуры конкурсного производства опубликованы в издании «Коммерсантъ» Объявление № 38030097325 № 182(7627) от 30.09.2023.

Определением суд от 12.11.2025 (резолютивная часть) Молчанов Денис Викторович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Югра Благоустройство».

Судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего назначено на 20.11.2025.

В ходе судебного разбирательства от Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» поступили сведения об арбитражном управляющем Шумане Р.В.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, явку представителей не обеспечили; о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на Интернет-сайте суда.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) судебное заседание проведено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле.

От иных лиц, участвующих в деле, каких-либо заявлений, ходатайств не поступило.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд считает возможным утвердить Шумана Р.В. конкурсным управляющим должником в связи со следующим.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Пунктом 7 статьи 45 Закона о банкротстве предусмотрено, что в случае непредставления заявленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих в арбитражный суд кандидатуры арбитражного управляющего или информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, в течение четырнадцати дней с даты получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом либо протокола собрания кредиторов о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации арбитражный суд откладывает рассмотрение вопроса об утверждении арбитражного управляющего в деле о банкротстве на тридцать дней. В этом случае заявитель, а также иные лица, участвующие в деле о банкротстве, вправе обратиться с ходатайством об утверждении арбитражного управляющего в деле о банкротстве из числа членов другой саморегулируемой организации.

Если в течение установленного срока заявитель не обратился в арбитражный суд с ходатайством либо указанная в таком ходатайстве саморегулируемая организация не представила информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуру арбитражного управляющего (что имеет место быть в рассматриваемом случае), арбитражный суд рассматривает ходатайства иных лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Как указывалось выше, собранием кредиторов не принято решение относительно кандидатуры конкурсного управляющего должником.

От саморегулируемой организации поступила информация об арбитражном управляющем Шумане Р.В., кандидатура которого соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Обстоятельства, препятствующие утверждению Шумана Р.В. конкурсным управляющим ООО «Югра Благоустройство», арбитражным судом не установлены.

Согласно статье 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов.

Размер фиксированной суммы такого вознаграждения для конкурсного управляющего составляет 30 000 руб.

На основании изложенного суд считает возможным утвердить члена Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» Шумана Р.В. конкурсным управляющим ООО «Югра Благоустройство» и установить ему вознаграждение в размере 30 000 руб. за каждый месяц осуществления полномочий за счет имущества должника.

Руководствуясь статьями 20.3, 32, 45 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Югра Благоустройство» (ОГРН 1138603003626, ИНН 8603198348, место нахождения: 628606, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Кузоваткина, д. 26, каб. 12) члена Ассоциации «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» Шумана Руслана Викторовича (ИНН 263401562493, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих № 9362, почтовый адрес для направления корреспонденции: 355035, г. Ставрополь, пр. Кулакова, 9 «Б») с установлением ему вознаграждения в размере 30 000 руб. за каждый месяц осуществления полномочий конкурсного управляющего за счет имущества должника.

Определение может быть обжаловано в течение месяца со дня его вынесения (изготовления в полном объеме) в Восьмой арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд разъясняет, что в соответствии со статьями 177, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебный акт, выполненный в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, и другим заинтересованным лицам посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его вынесения, если иное не установлено настоящим Кодексом.

По ходатайству указанных лиц копии судебного акта на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

А.Н. Финогенов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 12.11.2024 6:12:12
Кому выдана Финогенов Андрей Николаевич

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

28.07.2023г.

№ КУВИ-001/2023-172152671

На основании запроса от 28.07.2023, поступившего на рассмотрение 28.07.2023, сообщаем, что правообладателю ООО "Югра Благоустройство"; ИНН: 8603198348; ОГРН: 1138603003626., в период с 01.01.2019 по 28.07.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение	
		Кадастровый номер:		86:11:0101012:3334	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нижневартовск, б-р Рябиновый, д 8, Машино-место №313	
		Площадь:		13,3	
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		23.01.2019	
		номер государственной регистрации:		86:11:0101012:3334-86/050/2019-1	
		основание государственной регистрации:		Договор инвестирования, № 02-01-АС/Ц-313И, выдан 26.07.2018 Акт приема-передачи по договору инвестирования, выдан 05.10.2018	
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/043/2023-19	
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2023-18	
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2023-17	
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2023-16	
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2022-15				

Ведущий инженер
полное наименование должности

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Т.В. Рябова инициалы, фамилия
Сертификат: 3934B7974B3CA8E3F07A347CFAD3FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023		



	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2022-14
	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2022-13
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2021-11
	1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2021-10
	1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2021-8
	1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2021-4
	1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2021-3
	1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	86:11:0101012:3334-86/050/2021-2
2	Получатель выписки		Шаулов Виктор Игоревич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Молчанова Дениса Викторовича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Ведущий инженер		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Т.В. Рябова
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3164B7974B3CAE1907A347C8AD678 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			



8.2. Рыночная информация

Объект-аналог №1

Источник информации:

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1670689580

avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1670689580

Публичная кадастр...

Машиноместо, 12 м²

Добавить в избранное Сравни

180 000 ₽

Показать телефон
8xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эквивалент: -15 кг CO₂

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 12 м² Окрана: Да

Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг

avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_1670689580

Публичная кадастр...

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8 Скрыть карту



180 000 ₽

Показать телефон
8xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Эквивалент: -15 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продается, сдается в аренду "ХОЛОДНОЕ" машино- место .
За Рябиновым бульваром д.8, 4 этаж

№ 1670689580 - вчера в 18:43 · 2943 просмотра (10 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3926938095

https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_3926938095

отправить Р...

Публичная кадастр...

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Рябиновый б-р, 8

Скрыть карту

150 000 Р

Показать телефон

8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эквивалент: -113 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

В связи с переездом продается место на многоуровневой парковке, 4 этаж.

№ 3926938095 · 2 июня в 12:04 · 1768 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог №3

Источник информации:

<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/320521541/>

https://hmap.cian.ru/sale/commercial/320521541/

отправить Р... Публиковать кадастр...

Обновлено: 5 авг, 20:25 56 просмотров, нет за сегодня

Продается машиноместо, 13 м²

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, бул. Рябиновый, 8. На карте

 Пожаловаться



5 фото



 Показать

13 м²

 Парковка

Многоуровневая

 Тип

Машиноместо

200 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

>

Цена за метр 15 385 Р/м²

Показать телефон

Написать

 СОВЛАДЕЛЕЦ

ID 24649285

https://hmap.cian.ru/sale/commercial/320521541/

отправить Р... Публиковать кадастр...

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Продается машиноместо, по адресу Рябиновый бульвар 8. Комфортный подъем на лифте до стоянки. Охраняемая, вход со шлагбаумом.



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

 Доступ к избранному с любого устройства

 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

 Неограниченное добавление в избранное

200 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

>

Цена за метр 15 385 Р/м²

Показать телефон

Написать

 СОВЛАДЕЛЕЦ

ID 24649285

Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»

Адрес: 630087, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 30, офис 608А

Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93

E-mail: nek.bs@bk.ru

Стр. 76

https://hmapoia.ru/sole/commercial/320521541/

Публичная кадастр...

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Машиноместо, 13 м²

Похожие рядом Инфраструктура



200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 194 000 ₽

Цена за метр 15 385 В/м²

Показать телефон

Написать

Собственник ID 24649285

О здании

Общая площадь 13 м²

8.3. Другая информация

Отсутствует.

8.4. Заключение специальных экспертиз

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.5. Прочие документы

Отсутствуют.

8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе

1. Полис страхования ответственности юридического лица.
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
3. Диплом о профессиональной переподготовке.
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.
5. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации.

[illegible][illegible]

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по запросу Заявителя не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба. Третьим лицом вследствие ошибки, упущения, недобросовестности или некомпетентности, позволяющих работникам Страхователя или иным лицам (субподрядчикам), осуществлять операции с объектами деятельности от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

[illegible]

13.1. В случае, если закон-орго из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Автор имеет право подписать Соглашение на основании настоящего (двух) экземпляров одного документа, подписанного Сторонами, или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи настоящего страхователя-орго.

Curriculum:

ДОГОВОР

г. Новосибирск. Поэзия

Настоящий Договор заключен на ижеуказанных условиях. Закрытие, изменение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков СРО АИТОСстрах», утвержденных 07.10.2024 г. Советом Довольна страхования. Указанные Правила являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1. ООО Независимая Экспертная Компания "Бизнес Советник"
Юридический адрес: 630048, Новосибирск, ул. Покрышкина, дом 1, кв. 24
ИНН: 5403045395
E-mail: НЭК «Бизнес Советник» <nek.bs@bk.ru>
С/а: +7-913-734-53-00

2.2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИДНН: 7705042179
Физика СПАО «Ингострах» в Новосибирской области
30007 г. Новосибирск, пр-кт Красный, д.11, корп.2
E-mail: info@nsk.ingos.ru

3.1. С «23» ноября 2025 года по «22» ноября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.1. Справочная сумма по состоянию Акционер по всем принадлежащим ему акциям устанавливается в размере 10 100 000,00 (десять миллионов сто тысяч рублей), в том числе: дивиденды, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Акционера.

42. Иные обязательства Стороны (гражданская сумма) по настоящему Договору по состоянию на дату подписания настоящего Договора, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, составляют сумму в размере 10 000 000,00 (десять миллионов 000 000) рублей.

43. Акт ответственности Стороны в отношении Расхода на сумму (сто тысяч) рублей, указанного в п.12.1.4 настоящего Договора, устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

44. По настоящему Договору финансируются все осуществляемые

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 600,00 (девять тысяч шестьсот и 00/100) рублей за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с прилагаемым Страховщиком счетом в срок **до 4200 ноября 2025 г.** в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора. При перлате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не действующим и оплату и не вносит каких-либо финансовых последствий для обеих Сторон.

М.П. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **ограниченная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта ограниченной деятельности, направленного на осуществление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной стоимости застрахованной деятельности стандартные стандартные оценки стоимости.

7.1. Настоящий Договор заключается в полном или, которым может быть признан имущественный вред, исключая Заключенных, заключенного договора на проведение операции (далее – Третья сторона, Выбывающий субъект).

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть признан имущественный вред, причиняемый Заключенным, заключившего договор на проведение операции (далее – Третейская Выгодаприобретатель).

18.1. Территория страхования является территорией Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет свою полную деятельность.

С.П. КОЗЛОВ

13. ПРОЧІНЕ УСЛОВІЯ:



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
54 АЕ 000159

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

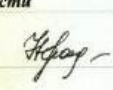
Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **123**

Настоящий диплом выдан **РУДЕНКО**
СЕРГЕЮ КОНСТАНТИНОВИЧУ
в том, что он(а) с **23 сентября 2014 г.** по **29 апреля 2015 г.**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ ВПО «Сибирская**
академия финансов и банковского дела»
(НОУ ВПО САФБД)
по **программе: «Оценка стоимости предприятия**
(бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от **29 апреля 2015 г.**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **РУДЕНКО**
СЕРГЕЯ КОНСТАНТИНОВИЧА
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценочной деятельности

Город **Новосибирск** **2015**

Ректор (директор) 



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
stosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»»
Внесена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций «28» октября 2010 г. за № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ **3128**
08.12.2023 г.

Руденко
Сергей Константинович

Включен(а) в реестр членов от 08.12.2023 г.
Регистрационный номер **3128**

Основание: решение Совета Ассоциации
оценщиков «Экспертный совет» от 07.12.2023 г.

Генеральный директор **М. О. Ильин**



Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»»

001795



Независимая Экспертная Компания

Бизнес Советник

Пронумеровано и прошнуровано

86 (Восемьдесят шесть) страниц

«18» июня 2026 г.

Генеральный директор

А.В. Крутых

