

УТВЕРЖДАЮ:  
председатель  
НП «Уральская ПГБ»



\_\_\_\_\_/Симкин И.Л. /  
19 января 2026 г.

## О Т Ч Е Т О Б О Ц Е Н К Е

№ 09-12/25

### РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус

7

Подготовлено по заказу: **ООО «НК КНГ»**

Адрес заказчика: 628183, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 22, корп. А

Исполнитель: **НП «Уральская Палата Готового Бизнеса»**

Адрес исполнителя: 620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 21, оф. 107

Основание для проведения оценки: Договор 09-12/25 от 26 декабря 2025 года

Дата определения стоимости: 12 января 2026 года

Дата составления отчета: 19 января 2026 года

г. Екатеринбург,  
2026 г.

Экз. 1

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Конкурсному управляющему ООО «НК КНГ»  
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,  
г. Нягань, ул. Сибирская, д. 22А  
ЧУ Э.С.

*Уважаемый Эдуард Санович!*

В соответствии с договором №09-12/25 от 26 декабря 2025 г., заключенным между НП «Уральская Палата Готового Бизнеса» в лице председателя Симкина И.Л. (в дальнейшем именуется «Исполнитель») и ООО «НК КНГ» в лице конкурсного управляющего Чу Эдуарда Сановича (в дальнейшем именуется «Заказчик») мы произвели оценку рыночной стоимости объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7.

В дальнейшем указанный объект оценки именуется «Объект оценки».

Целью оценки является определение рыночной стоимости с целью установления начальной максимальной цены для проведения торгов при продаже имущества предприятия-банкрота.

Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.

Оценка произведена по состоянию на 12 января 2026 года.

Оценка произведена, а отчет составлен на основании предоставленной Заказчиком оценки документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611, Стандартами и правилами Ассоциации СРО МСО.

Развернутая характеристика каждого из Объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться сами по себе, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

*Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7, составляет на дату проведения оценки:*

**17 890 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей\*.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, прошу обращаться непосредственно ко мне.

С уважением,  
Председатель НП «Уральская ПГБ» \_\_\_\_\_ / И.Л. Симкин /  
М.П.

19 января 2026 г.

*\*В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.*

## СОДЕРЖАНИЕ

АДРЕС ЗАКАЗЧИКА: 628183, ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ХМАО-ЮГРА, Г. НЯГАНЬ, УЛ. СИБИРСКАЯ, Д. 22, КОРП. А .....	1
СО Д Е Р Ж А Н И Е .....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
4.1. Допущения и ограничительные условия.....	13
4.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
4.3. Сведения о независимости оценщика.....	15
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
6.1. Источники информации.....	17
6.2. Характеристика района расположения объекта оценки .....	17
6.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	19
6.4 Анализ юридических прав и анализ обременений и ограничений на имущество .....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	27
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество .....	31
7.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен.....	32
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	34
7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов. 38	
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
8.1. Основные понятия и термины .....	40
8.2. Последовательность определения рыночной стоимости объектов оценки .....	41
8.3. Существующие подходы и методы оценки объектов недвижимости .....	41
8.2. Выбор уместных подходов и методов оценки стоимости объектов оценки.....	45
8.4. Определение стоимости сравнительным подходом .....	46
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	72
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ПОДПИСЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ....	73
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	74
12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	75

## **1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

В соответствии с договором №09-12/25 от 26 декабря 2025 г., заключенным между НП «Уральская Палата Готового Бизнеса» в лице председателя Симкина И.Л. (в дальнейшем именуется «Исполнитель») и ООО «НК КНГ» в лице конкурсного управляющего Чу Э.С. (в дальнейшем именуется «Заказчик») мы произвели оценку рыночной стоимости объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7.

**Основание для проведения оценки:** договор №09-12/25 от 26 декабря 2025 г.

### **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

**Объект незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащий на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7.**

### **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Стоимость в рамках ДП, руб.	Стоимость в рамках ЗП, руб.	Стоимость СП, руб.
Обоснованно не применялся, см. п. 8.3. отчета.	Обоснованно не применялся, см. п. 8.3. отчета.	17 890 000

### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7, составляет на дату проведения оценки:**

**17 890 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей\***

\*В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

***Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:***

Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью установления начальной максимальной цены для проведения торгов при продаже имущества предприятия-банкрота.

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.

С учетом предполагаемого использования результатов оценки, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p><b>Объект оценки, состав и характеристики объекта оценки</b></p>	<p>Объект незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7</p>
<p><b>Имущественные права на объект оценки</b></p>	<p>Объект незавершенного строительства - право собственности. Земельный участок – права надлежащим образом не оформлены.</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b></p>	<p>Объект незавершенного строительства - право собственности. Земельный участок – преимущественное право на оформление земельного участка в собственность или аренду. Право временного владения и пользования земельным участком ранее было передано собственнику строения по договору о передаче (уступке) прав (требований) по договору аренды земельного участка от 18.05.2016г., сроком до 11.03.2017г., который не продлялся. Согласно п. 3 ст. 35 ЗК РФ собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Таким образом, оценщик предполагает, что затраты на заключение договора аренды земельного участка, необходимой для эксплуатации оцениваемого строения, будут пренебрежимо малы. Заключение договора аренды приведет к пополнению доходов местного бюджета, в чем администрация муниципального образования напрямую заинтересована. Т.к на дату оценки договор аренды земельного участка не заключен, но с учетом целей и назначения оценки (продажа объекта через систему открытых торгов), а также требований ГК (заказчик обладает преимущественным правом на оформление в собственность или заключение договора аренды), оценка делается исходя из допущения, что на дату оценки договор аренды на земельный участок (кадастровый номер: 86:13:0401011:67, общей площадью – 1080 +/- 12 кв.м. расположенный по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32 А, корп. 7; категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,</p>

	радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: фактическое использование – под строительство магазина) фактически заключен.
<b>Субъект права</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз» (ООО «НК КНГ») Юридический адрес: 628183, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 22, корп. А ИНН/КПП 8610009898/861001001, ОГРН: 1028601500740.
<b>Балансовая стоимость</b>	14 088 700,90 рублей
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Сведений Заказчиком не предоставлено, оценщиком не установлено. В соответствии с ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. (в действующей редакции) № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом. В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, были сняты, и имущество может быть реализовано.
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки</b>	Не учитываются.
<b>Правоудостоверяющие документы</b>	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 04.10.2016г.; Договор о передаче (уступке) прав (требований) по договору аренды земельного участка от 18.05.2016г.; Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества от 18.05.2016г.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки.

<b><i>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения</i></b>	Определение начальной максимальной цены для проведения торгов а. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости, не устанавливается.
<b><i>Вид стоимости</i></b>	Рыночная стоимость.
<b><i>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</i></b>	12 января 2026 г.
<b><i>Предпосылки стоимости</i></b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается предоставление отчета об оценке в суд;</li> <li>2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование;</li> <li>4. Датой оценки является 12.01.2026г.;</li> <li>5. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</li> </ol>
<b><i>Основопологающий документ при проведении оценки</i></b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b><i>Форма представления итоговой стоимости (число или интервал), валюта итоговой стоимости, указание на применение или неприменение математического округления</i></b>	В отчете об оценке указывается точная величина определяемой стоимости без указания возможных диапазонов, в рублях Российской Федерации, с применением правил математического округления.
<b><i>Форма отчета об оценке</i></b>	Отчет составляется на бумажном носителе.
<b><i>Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</i></b>	<p>Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения операций с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.</p> <p>В случаях, предусмотренных Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.</p>

<p><b><i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i></b></p>	<p>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях и задачах оценки.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно начиная с даты составления отчета оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p>
<p><b><i>Порядок и дата осмотра объектов имущества</i></b></p>	<p>Произведен 12.01.2026г.</p>
<p><b><i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</i></b></p>	<p>Не требуется</p>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### Сведения о Заказчике

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз» (ООО «НК КНГ»)
<b>Реквизиты Заказчика</b>	Юридический адрес: 628183, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 22, корп. А ИНН/КПП 8610009898/861001001, ОГРН: 1028601500740.

#### Сведения об оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Симкина Елена Васильевна
<b>Контактный телефон</b>	8 (343) 302-2-300, 302-2-400, 302-2-500
<b>Адрес обособленного подразделения</b>	620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, д. 21 офис 107
<b>Адрес электронной почты</b>	info@pgb.ru
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)</b>	член СРО МСО (344022, Москва, Максима Горького, д. 245/26этаж 6, офис 606), № в реестре 1412, дата включения 24 декабря 2012 г.
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Образование в оценочной деятельности: НОУ ВПО "Сибирская академия финансов и банковского дела",ПП-I № 457360, 31.05.2013г.
<b>Документ, подтверждающий квалификацию в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №046928-1 от 21.02.2025г., срок действия: с 21.02.2025 г. по 21.02.2028г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность застрахована в Екатеринбургском филиале СПАО «Ингосстрах», полис номер 433-744-272237/25 от 27.11.2025г. на сумму 400 000 (Четыреста тысяч) рублей; действует с 19.12.2025г. по 18.12.2026г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 1996 г.

#### Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой

<b>Полное наименование</b>	Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1046602645682 от 27 апреля 2004 г.
<b>Юридический адрес</b>	620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 21, оф. 107
<b>Телефон / факс</b>	(343) 302-2-300, 302-2-400
<b>Страхование ответственности</b>	Дополнительной ответственностью по отношению к ответственности оценщиков, установленной гражданским законодательством и Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», является договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Договор обязательного страхования ответственности при

	<p>осуществлении оценочной деятельности НП «Уральская Палата Готового Бизнеса» заключен в СПАО «Ингосстрах», Страховой полис № 433-744-079752/25 от 05.05.2025 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия с 01 июня 2025 г. по 31 мая 2026 г. включительно.</p>
<p><b>Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности Оценщика</b></p>	<p>Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Общий лимит ответственности Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, указан выше.</p> <p>Возмещение заказчику оценки и (или) третьему лицу убытков или имущественного вреда, которые возникают в случаях вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда в соответствии с установленной подведомственностью, третейского суда, производится за счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются эксперт или эксперты, в размере не более чем один миллион рублей.</p>
<p><b>Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>Не привлекались</p>

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

##### **4.1. Допущения и ограничительные условия**

###### **Общие допущения и ограничивающие условия**

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком, при подготовке Отчета были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объектов действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
- Результаты оценки стоимости объектов оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения операций с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.
- Расчеты в рамках данного отчета проводились на основе программной оболочки Microsoft Excel. Возможно расхождение между результатами, рассчитанными на основе программной оболочки Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием калькулятора.
- С учетом предполагаемого использования результатов оценки итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки представляет собой единую величину без выражения суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки.

### Специальные допущения и ограничивающие условия

- Сведений об ограничениях и обременениях права на объект оценки Заказчиком не предоставлено, оценщиком не установлено.  
 В соответствии с ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. (в действующей редакции) № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом.  
 В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, были сняты, и имущество может быть реализовано. В соответствии с заданием на оценку, определение стоимости оцениваемого объекта произведено при допущении, что обременений залогом и иных ограничений, либо обременений права оцениваемое имущество не имеет.
- По данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/>) права на земельный участок под оцениваемым строением не оформлены.  
 Право временного владения и пользования земельным участком ранее было передано собственнику строения по договору о передаче (уступке) прав (требований) по договору аренды земельного участка от 18.05.2016г., сроком до 11.03.2017г., который не продлялся.  
 Согласно п. 3 ст. 35 ЗК РФ собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.  
 Таким образом, оценщик предполагает, что затраты на заключение договора аренды земельного участка, необходимой для эксплуатации оцениваемого строения, будут пренебрежимо малы. Заключение договора аренды приведет к пополнению доходов местного бюджета, в чем администрация муниципального образования напрямую заинтересована.  
 Т.к на дату оценки договор аренды земельного участка не заключен, но с учетом целей и назначения оценки (продажа объекта через систему открытых торгов), а также требований ГК (заказчик обладает преимущественным правом на оформление в собственность или заключение договора аренды), оценка делается исходя из допущения, что на дату оценки договор аренды на земельный участок (кадастровый номер: 86:13:0401011:67, общей площадью – 1080 +/- 12 кв.м. расположенный по адресу: Россия, Ханты -Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32 А, корп. 7; категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: фактическое использование – под строительство магазина) фактически заключен.
- Поскольку объектом оценки является объект незавершенного строительства, в расчетах принята фактическая площадь объекта по результатам обмеров, указанная в техническом паспорте объекта и зарегистрированная в ГКН на дату оценки – 1 006,2 м<sup>2</sup>.

#### ***4.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор***

Настоящим Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

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

#### ***4.3. Сведения о независимости оценщика***

Настоящим оценщик Симкина Елена Васильевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135 -ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик Симкина Симкина Елена Васильевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Ниже в таблице 1 приведен перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 1

### **Список используемых стандартов**

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>	<b>Основание для использования стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки "СТРУКТУРА ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ (ФСО I)"	Приказ МЭР <sup>1</sup> РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки "ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки "ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ (ФСО III)"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки "ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (ФСО IV)"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки "ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022г,	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки Оценка недвижимости (ФСО-7)"	Приказ МЭР от 25.09.2014г. № 611	Стандарт обязателен к применению при оценке недвижимости
Стандарты и правила СРО МСО	Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	Решение Совета СРО МСО	Стандарт обязателен к применению

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

<sup>1</sup> МЭРТ – Министерство экономического развития РФ

## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки: Объект незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7.

### **6.1. Источники информации**

Все количественные и качественные характеристики Объектов были установлены на основании следующих документов:

1. Результативная часть решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 сентября 2021 г. по делу № А75-5859/2020;
2. Инвентаризационная опись объектов незавершенного строительства №5 от 01.10.2024г.;
3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 04.10.2016г.;
4. Договор о передаче (уступке) прав (требований) по договору аренды земельного участка от 18.05.2016г.;
5. Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества от 18.05.2016г.;
6. Технический паспорт объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85% от 18.07.2013г.;
7. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из ГКН) №8513/202/09-0151 от 20.02.2009г.;
8. Письмо ООО «НК КНГ» об отсутствии консервации.

### **6.2. Характеристика района расположения объекта оценки**

Объект оценки расположен в г. Нягань в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, по адресу: ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7.

Нягань — город окружного значения в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре. Население — 63 034 чел.

Расположен на железнодорожной линии Серов — Ивдель — Приобье Свердловской железной дороги, автомобильной дорогой связан с Ханты-Мансийском, Сургутом, Тобольском и Тюменью в южном направлении, с городом Серовом и Екатеринбургом в юго-западном направлении и посёлком Приобье в северном направлении. Также в период с ноября по февраль из Нягани возможно доехать по автозимникам в п.г.т. Октябрьское, города Белоярский, Берёзово, другие населённые пункты севера Югры.

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

Город Нягань занимает территорию более 900 квадратных километров. На карте Нягани со спутника видно, что только 4 % из них — площадь города и промышленных предприятий. Остальная территория — леса, озёра и небольшие реки. Вокруг города первозданная природа и неповторимый таёжный ландшафт.

Город Нягань приравнен к районам Крайнего Севера. Северная надбавка составляет 50 %.

Климат в городе континентальный, с продолжительной холодной зимой и коротким тёплым летом.

Город Нягань обладает значительным природно-ресурсным потенциалом. Выявлены и разведаны месторождения торфа, кирпичной глины, диатомитов, песчано-гравийных смесей, строительных и стекольных песков. Эти природные ресурсы дают возможность для развития строительной промышленности, производства листового стекла, кирпича, тонкой керамики, огнеупорных изделий, абразивных материалов, органических удобрений, глубокой переработки древесины.

В городе расположены нефтегазодобывающее предприятие с нефтеперерабатывающим заводом АО РН-Няганьнефтегаз, ООО «ННК Няганьнефтегаз», Няганьгазпереработка, Красноленинскнефтегазгеология, Няганская электростанция, кварцевый комбинат, муниципальное лесопромышленное предприятие.

Рост объёмов промышленного производства в 2007 г. составил 101,5 %. За 2007 г. объём инвестиций в основной капитал составил более 12 млрд руб., или 90,4 % в сопоставимых ценах по сравнению с уровнем 2006 г.

В связи с ростом энергопотребления (с 2,5 млрд кВт•ч в 2007 г. до 5 млрд кВт•ч в 2010 г.) в Ханты-Мансийском автономном округе запланирована и построена первая очередь Няганской ГРЭС. В строительство первых трёх энергоблоков (по 420 мВт каждый) Няганской ГРЭС, которое проводилось ОАО «Фортум», вложено более 60 млрд рублей. Няганская ГРЭС также дала основу для экономического развития территорий Приполярного и Полярного Урала.

Генеральным подрядчиком выступает инжиниринговая компания «Группа Е4». Станция построена на территории Урайско-Няганского региона. Первый энергоблок мощностью 420,9 МВт был введён в коммерческую эксплуатацию 1 апреля 2013 года, второй мощностью 424 МВт — 1 декабря того же года.

Торжественное открытие Няганской ГРЭС состоялось 24 сентября 2013 года, на нём присутствовали президенты России Владимир Путин и Финляндии Саули Нийнистё.

ОАО «Полярный кварц» в Нягани — первое предприятие на базе месторождений Приполярного Урала. Строительство комбината было начато в 2003 г., в 2012 г. запущена первая очередь производства. Комбинат производит кварцевый концентрат высокой степени очистки, который применяется в волоконной оптике, военной промышленности, электронике, компьютерной технике. Плановая производственная мощность — 10 тыс. т в год. Прогнозные ресурсы по месторождению кварца — 1 млн т. Используется сырьё с месторождений Берёзовского района Югры.

В 2003 году в Нягани открыто первое в России производство клеёного бруса из шпона мощностью 38 тыс. м<sup>3</sup> в год. Планируемый годовой объём реализации — до 1 млрд руб. Завод ОАО «ЛВЛ-Югра» (единственный акционер «Югорский лесопромышленный холдинг», основной собственник которого — правительство ХМАО) построен в рамках реализации региональной программы развития и реструктуризации лесопромышленного комплекса, рассчитанной до 2010 г., и оснащён современным оборудованием финской компании «Raute Wood». Первоначально планировалось, что завод к 2004 г. выйдет на заявленные мощности. Однако, несмотря на высокий отложенный спрос на качественные строительные материалы в Ханты-Мансийском автономном округе, производственные мощности были загружены лишь на половину. Объёмы производства шпонированного бруса в 2007 г. достигли 21,6 тыс. м<sup>3</sup>, рост по сравнению с 2006 г. составил 8 %.

В Нягани работают заводы: газоперерабатывающий, нефтеперерабатывающий, асфальто-бетонный. В городе производят пенобетон, пластиковые окна, керамическую (тротуарную) плитку, столярные, швейные, кондитерские, хлебобулочные изделия, изделия из металла. Ведется строительство по производству высокочистого кварцевого концентрата для использования в оборонной промышленности, электронике и микротехнологических процессах.

Автомобильной дорогой в южную сторону город связан с Талинкой, Тобольском и Тюменью, в западную сторону с Ураем, Советским, Югорском, Ивделем, Серовом и Пермью,

в северную сторону — с посёлком Приобье. В 2008 году заработала автомобильная дорога на Екатеринбург.

Железнодорожная станция Нягань расположена на железнодорожной ветви Серов — Ивдель — Приобье Свердловской железной дороги.

Из Москвы через Нягань ходит фирменный поезд «Северный Урал» с назначением Москва — Приобье. Время в пути — 45 часов 27 минут. Кроме того, ежедневно курсирует пассажирский поезд Екатеринбург — Приобье, также есть поезд Приобье — Уфа, имеющие остановку на станции Нягань.

В зимнее время доступными становятся автозимники, по которым можно добраться до других населенных пунктов Югры.

С 2008 года в Нягани работает новый аэровокзал, улучшающий связь с внешним миром. Он способен обслуживать до 100 человек в час.

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

### 6.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика имущества приведена в Таблице 2.

Таблица 2

№	Объект	Технические характеристики	Источник информации
1	Объект незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Степень готовности 85% Год постройки: 2013, консервация объекта не производилась; Строительный объем: 4492 м3, площадь застройки: 583,4 м2, площадь по данным техпаспорта: 1006,2 м2*. Фундамент: ж/б сваи, монолитный, Стены и перегородки: пенополистирольные блоки; перекрытия: ж/б, кровля: профнастил по деревянной обрешетке; полы: бетонные: проемы: оконные – пластиковые стеклопакеты; отделка - отсутствует, коммуникации: электроснабжение, газоснабжение. Кадастровый номер: кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 04.10.2016г.; Технический паспорт объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85% от 18.07.2013г.; Письмо ООО «НК КНГ» об отсутствии консервации
2	Земельный участок, с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Кадастровый номер: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из ГКН) №8513/202/09-0151 от 20.02.2009г.

\*Поскольку объектом оценки является объект незавершенного строительства, в расчетах принята фактическая площадь объекта по результатам обмеров, указанная в техническом паспорте объекта и зарегистрированная в ГКН на дату оценки – 1 006,2 м2.

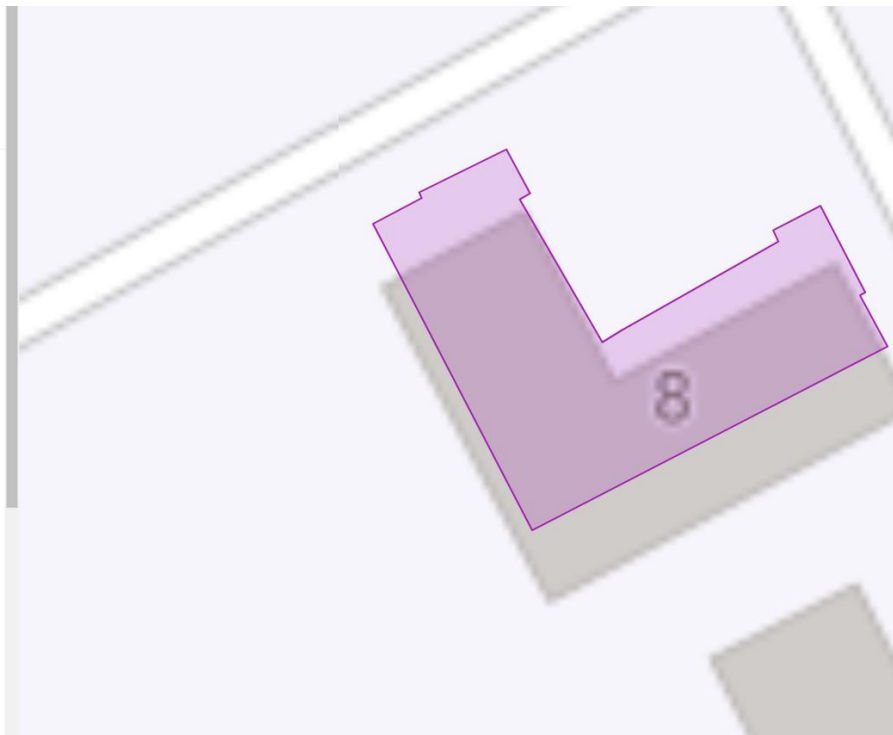
Расположение на публичной кадастровой карте Росреестра

Объект незавершенного строительства:  
86:13:0401011:396



Информация Сервисы Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	-
Дата присвоения	09.09.2013
Кадастровый номер	86:13:0401011:396
Кадастровый квартал	86:13:0401011
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7
Наименование	-
Проектные характеристики	
Площадь застройки	1 006,2 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	3 274 597,4 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 254,42 руб./ кв. м
Степень готовности	85%



Источник информации: <https://nspd.gov.ru/>

Земельный участок: 86:13:0401011:67



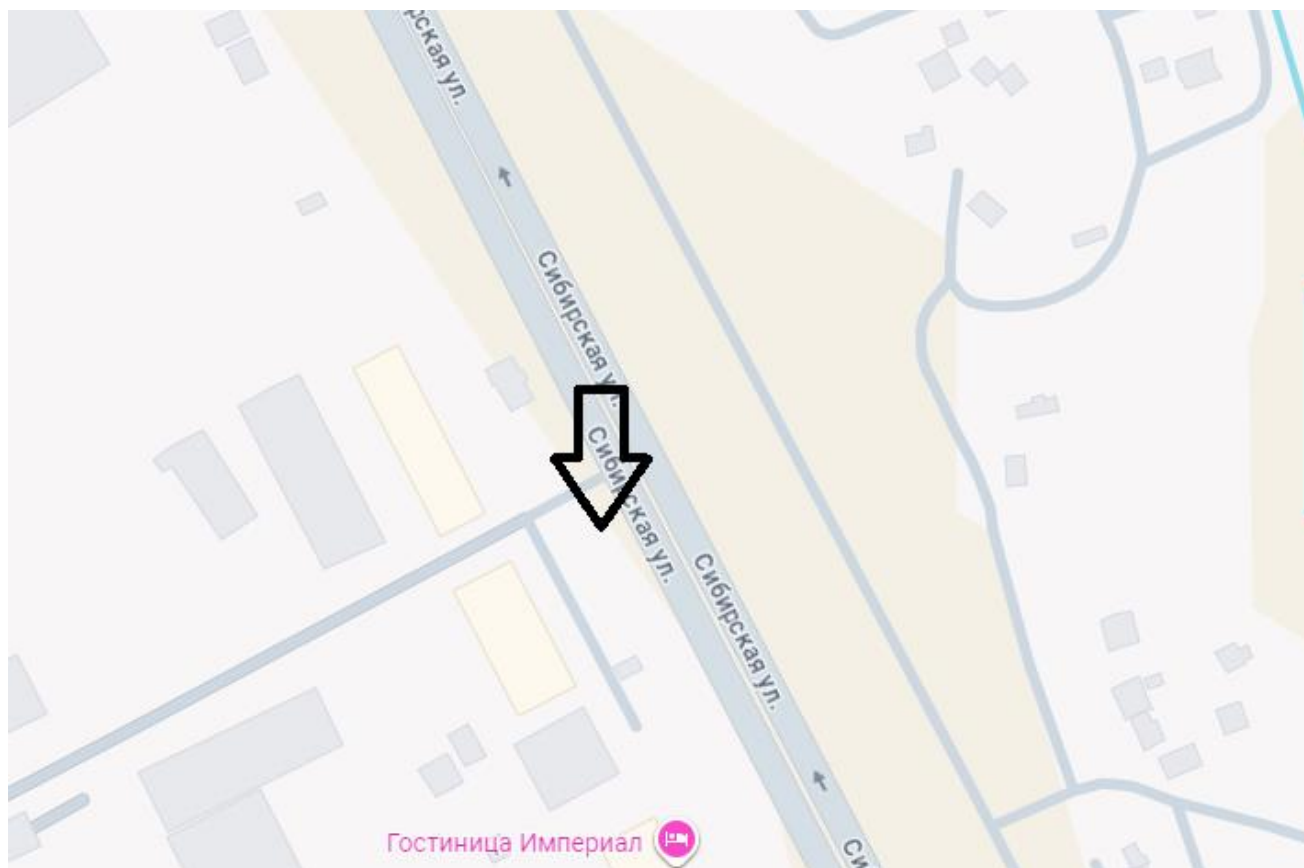
Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	20.02.2009
Кадастровый номер	86:13:0401011:67
Кадастровый квартал	86:13:0401011
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. <a href="#">Развернуть</a>
Площадь уточненная	1 080 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	вспомогательный вид - для объектов торгового назначения, под строительство магазина
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	3 949 419,6 руб.
Удельный показатель	3 656,87 руб./кв. м



Источник информации: <https://nspd.gov.ru/>

## Расположение относительно красной линии



Источник информации: <https://www.google.com/maps/>

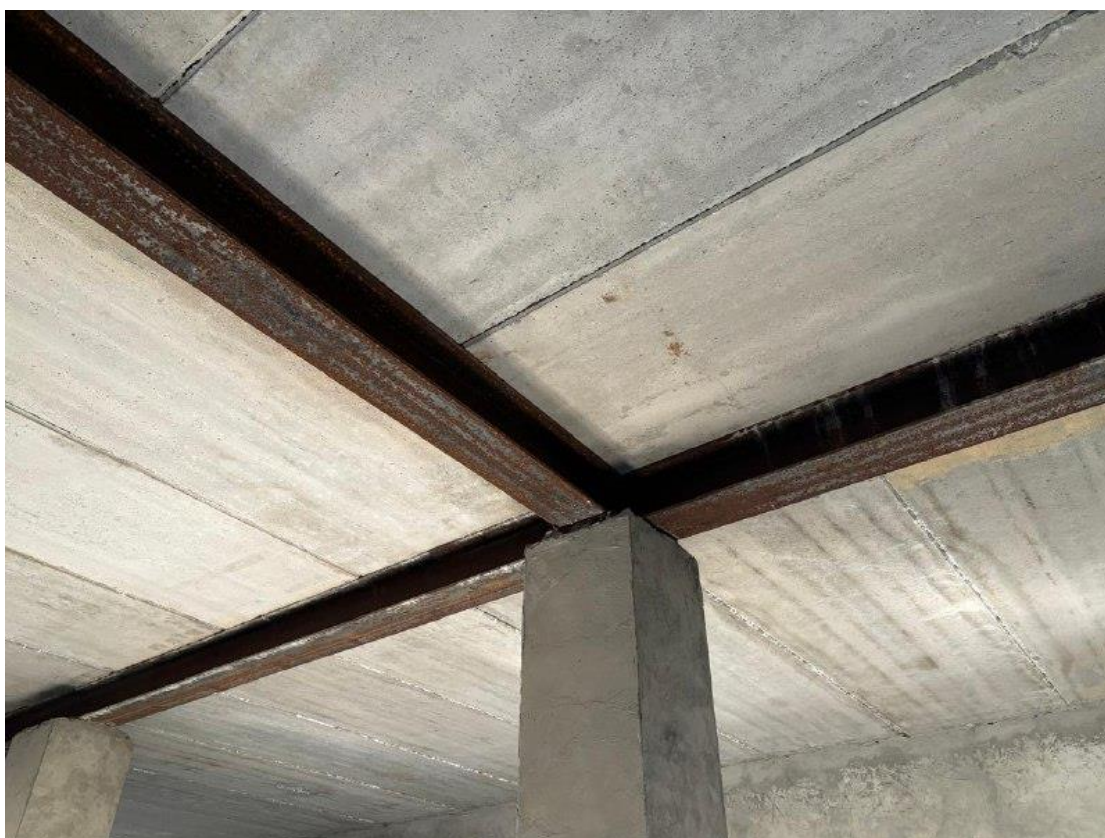
## Фотографии объекта оценки











#### **6.4 Анализ юридических прав и анализ обременений и ограничений на имущество**

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и: распоряжения имуществом.

Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности предприятию-банкроту «НК КНГ», признанному несостоятельным (банкротом) на основании решения арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 сентября 2021 г. (результативная

*Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса»  
620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 21, оф. 107, тел. (343) 302-2-300, 302-2-400, <http://www.pgb.ru>,*

часть) по делу № А75-5859/2020.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с ст. 129 федерального закона от 26.10.2002 г. (в действующей редакции) № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий осуществляет полномочия собственника имущества – должника предприятия, в т. ч. имеет право распоряжаться имуществом в соответствии с указанным законом.

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Оценщик предполагает, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, были сняты, и имущество может быть реализовано.

Таким образом, рассматриваемый объект может выступать в качестве объекта гражданского оборота с целевым использованием – продажа конкурсной массы с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.

По данным Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/>) права на земельный участок под оцениваемым строением не оформлены.

Право временного владения и пользования земельным участком ранее было передано собственнику строения по договору о передаче (уступке) прав (требований) по договору аренды земельного участка от 18.05.2016г., сроком до 11.03.2017г., который не продлялся.

Согласно п. 3 ст. 35 ЗК РФ собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Таким образом, оценщик предполагает, что затраты на заключение договора аренды земельного участка, необходимой для эксплуатации оцениваемого строения, будут пренебрежимо малы. Заключение договора аренды приведет к пополнению доходов местного бюджета, в чем администрация муниципального образования напрямую заинтересована.

Т.к на дату оценки договор аренды земельного участка не заключен, но с учетом целей и назначения оценки (продажа объекта через систему открытых торгов), а также требований ГК (заказчик обладает преимущественным правом на оформление в собственность или заключение договора аренды), оценка делается исходя из допущения, что на дату оценки договор аренды на земельный участок (кадастровый номер: 86:13:0401011:67, общей площадью – 1080 +/- 12 кв.м. расположенный по адресу: Россия, Ханты -Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32 А, корп. 7; категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: фактическое использование – под строительство магазина) фактически заключен.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

### Экономика Российской Федерации<sup>2</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре.

Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению<sup>1</sup> за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

<sup>2</sup> Источник информации:

[https://economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025\\_12\\_26.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf)

Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса»

620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 21, оф. 107, тел. (343) 302-2-300, 302-2-400, <http://www.pgb.ru>,

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

### Экономика ХМАО-ЮГРЫ в 2025 году<sup>3</sup>

Таблица 3

Показатели	Российская Федерация		Автономный округ	
	Январь-сентябрь			
	2024	2025	2024	2025
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, млрд рублей	89 031,3	90 086,1	7 663,7	6 219,7
Индекс физического объема промышленного производства, %	105,1	100,7	97,3	97,2
Объем инвестиций в основной капитал, млрд рублей	23 943,5	26 345,6	1 218,1	1 199,2
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	109,0	100,5	104,7	90,5
Ввод в действие жилых домов, %	101,8	94,4	104,0	80,9
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	58 218,0	68 827,0	79 730,0	88 340,0
Реальные денежные доходы населения, %	108,9	108,0	106,5	103,5
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, рублей	83 708,6	96 255,0	119 519,3	131 739,0
Реальная заработная плата, %	109,0	104,5	106,4	101,6
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	108,6	102,1	109,0	96,0
Индекс физического объема платных услуг населению, %	104,5	102,4	108,7	104,2
Индекс потребительских цен на конец периода (к декабрю предыдущего года), %	105,8	104,3	104,2	102,6
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд рублей	29 544,8	33 017,0	3 713,3	3 058,1
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению (на конец периода), %	0,4	0,4	0,2	0,2

<sup>3</sup> Источник информации: <https://depeconom.admhmao.ru/otraslevye-napravleniya/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/ezhekvartalnye-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-kha/2025-god/>

Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса»

620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 21, оф. 107, тел. (343) 302-2-300, 302-2-400, <http://www.pgb.ru>,

Таблица 4

Виды деятельности	Январь-сентябрь	
	2024	2025
Объем инвестиций в основной капитал, млрд рублей	1 218,1	1 199,2
Место среди субъектов Российской Федерации	2	3
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	104,7	90,5
Структура инвестиций по источникам финансирования (без субъектов малого предпринимательства), %, в том числе:		
собственные средства предприятий	87,8	91,0
привлеченные средства	12,2	9,0
Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций, %	3,1	3,2

Таблица 5

Показатели	Январь-сентябрь	
	2024	2025
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, млрд рублей	7 663,7	6 219,7
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,3	97,2
Добыча нефти <sup>1</sup> , млн тонн	154,2	150,4
Накопленная добыча нефти с начала разработки нефтяных месторождений (1964 год) по состоянию на 1 июля, млн тонн	12 936,3	13 137,6
Доля автономного округа в общероссийской добыче нефти, %	40,7	40,0
Объем эксплуатационного бурения, млн м	14,0	13,6
Введено в эксплуатацию новых добывающих скважин, единиц	3 125	3 056
Введено месторождений в эксплуатацию, единиц	2	3
Добыча газа, млрд куб. м	22,6	21,7
Выработка электроэнергии, млрд кВтч	59,4	60,0

Среднесуточная добыча нефти за январь-сентябрь 2025 года по автономному округу составила 55,9 тыс.т/сут, что на 11,9 тыс.т/сут меньше среднесуточной добычи января-сентября 2024 года.

Лидирующие места по добыче нефти в январе-сентябре 2025 года принадлежат ПАО «НК «Роснефть» (39,6 % от общего объёма), ПАО «Сургутнефтегаз» (20,7 %), ПАО «ЛУКОЙЛ» (15,1 %). Эти три компании добывают 75,4 % всей нефти в автономном округе. Эксплуатационное бурение в отчетном периоде велось на 128 лицензионных участках автономного округа (в январе-сентябре 2024 года на 133 участках). Более 50 % всех объемов работ, проведенных в течение января-сентября 2025 года, сосредоточено на 9-ти месторождениях.

Добыча газа по автономному округу (извлечено попутного нефтяного и природного газа) составила 21,7 млрд куб. м. Из них попутного нефтяного газа добыто 21,2 млрд куб. м., природного газа – 0,5 млрд куб. м. Объём использования попутного нефтяного и природного газа (добытого без учёта газа, сожжённого на факелах) в автономном округе составил 20,3 млрд куб. м.

**Структура промышленного производства (по полному кругу организаций),  
удельный вес в процентах к общему итогу**

Виды деятельности	Январь-сентябрь	
	2024	2025
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, %, в том числе:	100,00	100,00
Добыча полезных ископаемых	86,54	83,83
Обрабатывающие производства	10,64	12,27
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,49	3,45
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,33	0,45

**Производство продукции нефтегазоперерабатывающих организаций**

Показатели	Ед. измерения	Январь-сентябрь		Темп, %
		2024	2025	
Сжиженный газ	тыс. тонн	1 317,0	1 198,0	-9,0
Бензин газовый стабильный	тыс. тонн	873,0	777,0	-11,0
ШФЛУ <sup>2</sup>	тыс. тонн	3 955,0	4 251,0	+7,5
Бензин автомобильный	тыс. тонн	1 049,0	1 096,0	+4,5
Битум	тыс. тонн	14,0	14,0	+3,2

Объем отгруженных товаров обрабатывающих производств в январе-сентябре 2025 года составил 763,0 млрд рублей (индекс производства 93,6 % к соответствующему периоду 2024 года).

Отмечается существенный рост промышленного производства к январю-сентябрю 2024 года по следующим видам экономической деятельности: производство прочих транспортных средств и оборудования (в 6,6 раза); производство прочих готовых изделий (в 2 раза); деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 69,0 %); производство резиновых и пластмассовых изделий (на 57,4 %); производство бумаги и бумажных изделий (на 45,1 %); производство химических веществ и химических продуктов (на 32,8 %); производство текстильных изделий (на 31,2 %); ремонт и монтаж машин и оборудования (на 11,3 %). Снижение в обрабатывающей отрасли затронуло производство металлургическое (на 41,4 %); производство электрического оборудования (на 29,6 %); производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 24,8 %); производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 15,5 %); производство мебели (на 7,7 %); производство пищевых продуктов (на 4,1 %).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду экономической деятельности «производство кокса и нефтепродуктов» достиг 674,1 млрд рублей, что составляет 92,4 % в обрабатывающем секторе промышленного производства.

## Строительство

Показатели	Январь-сентябрь	
	2024	2025
Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», млрд рублей	376,5	383,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	537,2	434,8
Введено в действие общей площади жилых домов на 1 000 человек населения <sup>3</sup> , кв. м	303,4	245,6
Доля индивидуального жилищного строительства, %	47,0	58,0

Основной объем работ по виду деятельности «Строительство» приходится на производственные объекты. В январе-сентябре 2025 года введены в действие следующие основные производственные мощности: трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 309,9 МВ.А; линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 156,4 км и напряжением до 35 кВ – 255,8 км; газораспределительные станции – 126 000 м. куб. час; автомобильные дороги с твердым покрытием – 168,2 км; торговые предприятия с общим объемом торговой площади – 12,0 тыс. кв. м.

### 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество <sup>4</sup>

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на следующие сегменты:

1. Жилая недвижимость (квартиры и комнаты, индивидуальные жилые дома).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские, торговые здания и помещения, гостиницы, рестораны).
3. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых, земли промышленности, рекреации).
4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- 1) Доходная недвижимость.
- 2) Условно доходная недвижимость.
- 3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты.
- 2) Редкие объекты.

<sup>4</sup> <http://www.yarzemli.ru/klassifikacija-promyshlennoy-nedvizhimosti.html>

3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1) Активные рынки недвижимости.

2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1) Незастроенные земельные участки.

2) Готовые объекты.

3) Не завершенные строительством объекты.

4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

**Объекты оценки относятся к классу «Стандарт» из сегмента не завершенных строительством объектов - торговой недвижимости.**

*7.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен<sup>5</sup>*

Рынок торговой недвижимости в ХМАО Югры, как и в целом по России, динамичен: есть стабильный спрос на качественные помещения, в то время как предложение в крупных городах (Сургут, Нижневартовск, Ханты-Мансийск) включает как современные ТЦ, так и стрит-ритейл, а цены сильно варьируются от локации, состояния объекта и его характеристик, при этом наблюдаются общие рыночные тренды, такие как рост интереса к складским и офисным площадям, но недавние экономические факторы влияют на общую активность.

Основные характеристики рынка торговой недвижимости ХМАО:

Города-центры: Сургут, Нижневартовск и Ханты-Мансийск являются основными точками активности, здесь сосредоточены крупные торговые центры и наибольшее предложение.

Типы объектов: Представлены классические торговые центры, отдельно стоящие здания, помещения стрит-ритейла в центре городов.

Спрос: Стабильный спрос на качественные площади от федеральных и региональных ретейлеров, интерес к форматам с хорошей проходимостью и развитой инфраструктурой.

Ценообразование: Цены зависят от местоположения (центральные улицы vs. спальные районы), класса объекта, его состояния, наличия парковки и транспортной доступности, а также от текущих рыночных условий (аренда/продажа).

Рынок торговой недвижимости в Нягани, как и в других небольших городах ХМАО, характеризуется ограниченным выбором крупных торговых центров и доминированием стрит-ритейла и отдельно стоящих магазинов, где основными игроками являются федеральные продуктовые сети («Магнит», «Пятерочка», «Сбермаркет») и локальные арендаторы, при этом наблюдается стабильный спрос на помещения с арендаторами для инвестиций, учитывая стабильный спрос на товары первой необходимости и специфику северного города.

Оценщиком обнаружено не обнаружено объявлений о продаже незавершенных строительством зданий торгового назначения, но найдено 3 предложения по продаже аналогичных готовых объектов в сопоставимых городах ХМАО ЮГРЫ.

<sup>5</sup> <https://taran.team/tpost/041mui7u01-obzor-rinka-nedvizhimosti-chelyabinskoi>

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м.	Тип объекта	Описание	Этажность	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв. м., руб.	Источник информации	Состояние внутренней отделки
1	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 5П	3 543	Торгово - Развлекательный Комплекс	Продаётся здание, Универсального (Свободного) назначения, на сегодняшний день используется, как Торгово - Развлекательный Комплекс. Капитального исполнения, 3 этажа, площадью 3543 м2. Площадь территории земельного участка 4402 м2, (Земля в собственности) территория выложена дорожными плитами и заасфальтирована.	3	67 500 000	19 052	<a href="https://hmao.ci an.ru/sale/commercial/324971833/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67">https://hmao.ci an.ru/sale/commercial/324971833/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67</a>	Хорошее
2	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул., 38А	5 248	Торгово - Развлекательный Комплекс	Продается нежилое помещение ТРЦ общей площадью 5 500 кв. м, расположенный на стратегически важном въезде в г. Нижневартовск. Преимущества предложения: - Просторная парковка: Удобная автостоянка на 350 машиномест для ваших клиентов, что обеспечивает высокий поток посетителей.	2	120 000 000	22 866	<a href="https://hmao.ci an.ru/sale/commercial/321987831/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67">https://hmao.ci an.ru/sale/commercial/321987831/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67</a>	Хорошее

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м.	Тип объекта	Описание	Этажность	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв. м., руб.	Источник информации	Состояние внутренней отделки
3	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул., 73	15 362	Торгово - Развлекательный Комплекс	Предлагается к продаже ТЦ Подсолнух в г. Нижневартовск 15362 кв. М. Торговый центр заполнен арендаторами на 100%. ТЦ расположен на вечерней стороне основной автомагистрали ведущей в город, в непосредственной близости находится крупный жилой массив. Якорные арендаторы: Гипермаркет Магнит 3500 кв. М., Kari Kids 1830 кв. М., федеральная сеть строительных и отделочных материалов Сом 1900 кв. М., Днс Гипер 1790 кв. М., Rostics, всеинструменты. Ру, Profmax, fixprice, Leran, аптека Ригла, федеральная ювелирная сеть 585*Золотой. Технические характеристики: Общая площадь — 15362 кв. М. Из них: 1-й этаж — 9319 кв. М., 2-й этаж — 4680 кв. М., 3-й этаж 569 кв. М. Электрическая мощность 1210 квт, с возможностью увеличения. ТЦ обеспечен всеми необходимыми инженерными сетями: отопление, водопровод и канализация подведены от центральных городских сетей. Имеются эскалаторы и грузоподъемные столы. Есть наземная автостоянка на 360 машино-мест. Стоимость ТЦ 350 млн. Руб. В т. Ч. НДС.	3	350 000 000	22 783	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/311012305/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/311012305/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67</a>	Хорошее
Средняя цена 1 кв. м.							21 567		
Минимальная цена 1 кв. м.							19 052		
Максимальная цена 1 кв. м.							22 866		

Средняя цена предложения аналогичных действующих объектов составляет от 19 052 руб. до 22 567 руб. Средняя цена составляет 21 567 руб.

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

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- **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;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *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.*

### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщикам необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

### **2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. 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.

### **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

### **4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора *«изменения цен за период между датами сделки и оценки»* связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора *«скидки к ценам предложений»* учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

### **5. Вид использования и (или) зонирование**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

#### **6. Местоположение объекта**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

#### **7. Площадь объекта недвижимости**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

#### **8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «*качество произведенной в объекте недвижимости отделки*» связано с тем, что торгово-офисные площади, имеющие более качественную отделку продаются по более высокой цене.

В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- **ECONOM** (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- **STANDART** (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- **PREMIUM** (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «*соотношение площади земельного участка и площади его застройки*» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

#### **9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)**

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

#### **10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,  
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.*

*Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2025г.*

*Использованы материалы:*

*(Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург,  
Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru)*

*www.upn.ru; сентябрь 2025г.*

#### **7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов**

##### **1. Основные характеристики рынка торговой недвижимости ХМАО:**

Города-центры: Сургут, Нижневартовск и Ханты-Мансийск являются основными точками активности, здесь сосредоточены крупные торговые центры и наибольшее предложение.

Типы объектов: Представлены классические торговые центры, отдельно стоящие здания, помещения стрит-ритейла в центре городов.

Спрос: Стабильный спрос на качественные площади от федеральных и региональных ретейлеров, интерес к форматам с хорошей проходимостью и развитой инфраструктурой.

Ценообразование: Цены зависят от местоположения (центральные улицы vs. спальные районы), класса объекта, его состояния, наличия парковки и транспортной доступности, а также от текущих рыночных условий (аренда/продажа).

2. Рынок торговой недвижимости в Нягани, как и в других небольших городах ХМАО, характеризуется ограниченным выбором крупных торговых центров и

*Некоммерческое Партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса»*

*620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 21, оф. 107, тел. (343) 302-2-300, 302-2-400, <http://www.pgb.ru>,*

доминированием стрит-ритейла и отдельно стоящих магазинов, где основными игроками являются федеральные продуктовые сети («Магнит», «Пятерочка», «Сбермаркет») и локальные арендаторы, при этом наблюдается стабильный спрос на помещения с арендаторами для инвестиций, учитывая стабильный спрос на товары первой необходимости и специфику северного города.

3. Средняя цена предложения аналогичных действующих объектов составляет от 19 052 руб. до 22 567 руб. Средняя цена составляет 21 567 руб.

*Источники информации:*

*База цен предложений портала «Екатеринбург-он-лайн» [www.e1.ru](http://www.e1.ru) Уральская палата недвижимости [www.upn.ru](http://www.upn.ru); Электронная версия журнала «Недвижимость» [www.nedv.info](http://www.nedv.info); Недвижимость в Свердловской области [http://www.rosrealt.ru/sverdlovskaja\\_oblast/](http://www.rosrealt.ru/sverdlovskaja_oblast/)*

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Основные понятия и термины

**Рыночная стоимость** объекта оценки – это 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 открытый рынок в форме 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.

**Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

#### Подходы к оценке:

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

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

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость** строительства определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Право собственности** в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

## **8.2. Последовательность определения рыночной стоимости объектов оценки**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

## **8.3. Существующие подходы и методы оценки объектов недвижимости**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 различают три подхода к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В соответствии с п.12 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с п.23 ФСО-7: При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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).

*В соответствии с п.6 ФСО V*, 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).

*В соответствии с п.22 ФСО-7*: 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 оценщикам 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 оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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.

#### Затратный подход.

*В соответствии с п.25 ФСО V*, 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.

*В соответствии с п.24 ФСО-7*: При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Вывод итоговой величины рыночной стоимости объектов 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 объектов оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

## **8.2. Выбор уместных подходов и методов оценки стоимости объектов оценки**

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

Оценке подлежит объект незавершенного капитального строительства 2013 года постройки. Оценщик не располагает сметой на завершение строительства объекта. Имеется лишь устаревший технический паспорт по состоянию на 18.07.2013г. Сведения о том, производились ли консервационные работы, отсутствуют. По данным предоставленной

справки, консервация не производилась. Оценщик не обладает достаточными специальными знаниями, чтобы сделать вывод о степени износа объекта на дату оценки. Возможно зданию понадобится частичное восстановление и ремонт, о чем можно будет сделать заключение лишь по результатам строительно-технической экспертизы, которая является крайне дорогостоящим мероприятием.

По данной причине применение затратного подхода в данном случае невозможно.

**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.

Оценке подлежит объект незавершенного капитального строительства 2013 года постройки. Оценщик не располагает сметой на завершение строительства объекта. Имеется лишь устаревший технический паспорт по состоянию на 18.07.2013г. Сведения о том, производились ли консервационные работы, отсутствуют. По данным предоставленной справки, консервация не производилась. Возможно зданию понадобится частичное восстановление и ремонт, о чем можно будет сделать заключение лишь по результатам строительно-технической экспертизы, которая является крайне дорогостоящим мероприятием.

По данной причине применение доходного подхода в данном случае невозможно.

**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.

Применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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.

Приведенные исследования показывают, что рыночной информации для применения методов сравнительного подхода достаточно для проведения расчета.

В оценочной практике наиболее понятный с точки зрения обоснованности и проверяемости является метод корректировок.

**Вывод:** По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости и с учетом информации, которой владел оценщик, было принято решение об использовании при оценке недвижимости **одного подхода – сравнительного с использованием метода корректировок.**

#### **8.4. Определение стоимости сравнительным подходом**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами аналогичного назначения, которые были проданы или предлагаются на рынке. Рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка недвижимости с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих объектов сравнения и проведение сравнительного анализа по каждому объекту.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Размеры корректировок взяты из результатов анализа рынка объекта оценки.

Для сравнения подбираются объекты-аналоги, имеющие максимальное совпадение по главным ценообразующим характеристикам с объектом оценки и не имеющие принципиально несопоставимых параметров. Исходя из этих принципов, в данной работе рассматриваются сопоставимые объекты-аналоги, имеющие максимальное сходство по тем или иным ключевым характеристикам, а именно – отдельно-стоящие здания административного назначения.

В результате анализа рынка Оценщик выбрал единицу сравнения для единого объекта недвижимости — 1 машиноместо, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

В ходе анализа открытых источников информации, а именно сайтов [www.avito.ru](http://www.avito.ru), <https://cian.ru> было выявлено 4 объекта-аналога, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Правила отбора аналогов:

1. Отдельно стоящее капитальное здание торгового назначения в хорошем состоянии.
2. Местоположение Ханты-Мансийский АО, города со схожей стоимостью жилой недвижимости: Нягань, Сургут, Нижневартовск.
3. Площадь объектов от 500 кв. м.
4. Отсутствие цоколя или подвала.
5. Достаточность информации об аналогах для проведения отчетов, в том числе – наличие фотографий в объявлениях о продаже.

На основании выбранных элементов сравнения к ценам объектов-аналогов вводились следующие корректировки:

- корректировка на дату предложения / продажи;
- корректировка на снижение заявленной цены (торг);
- корректировка на состав передаваемых прав;
- корректировка на условия финансирования и условия продажи;
- корректировка на местоположение;
- корректировка на избыточную/недостающую площадь земельного участка;
- корректировка на площадьзданий;
- корректировка на состояние внутренней отделки;
- корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Таблица 9

## Информация о сопоставимых объектах

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Объект незавершенного капитального строительства - здание магазина, Степень готовности 85%	Торгово - Развлекательный Комплекс	Торгово - Развлекательный Комплекс	Торгово - Развлекательный Комплекс
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 5П	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул., 38А	Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул., 73
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата оценки/дата предложения (сделки)	12 января 2026 года	12 января 2026 года	12 января 2026 года	12 января 2026 года
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Текущее использование	Не введено в эксплуатацию	Торговое	Торговое	Торговое
Характеристики местоположения				
Город	Нягань	Нижневартовск	Нижневартовск	Нижневартовск
Расположение объекта относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутриквартально	Расположен внутриквартально	Расположен внутриквартально
Физические характеристики здания				
Площадь объекта, кв. м	1 006,20	3 543	5 248	15 362
Качественная характеристика физического состояния здания*	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Материал стен здания	Пенополистироловые блоки	Монолитный (капитальный)	Монолитный (капитальный)	Монолитный (капитальный)
Этажность	2	3	2	3
Степень готовности, %	85%	100%	100%	100%
Состояние отделки	Отсутствует	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Описание		<p>Продаётся здание, Универсального (Свободного) назначения, на сегодняшний день используется, как Торгово - Развлекательный Комплекс. Капитального исполнения, 3 этажа, площадью 3543 м2. Площадь территории земельного участка 4402 м2, (Земля в собственности) территория выложена дорожными плитами и заасфальтирована.</p>	<p>Продается нежилое помещение ТРЦ общей площадью 5 500 кв. м, расположенный на стратегически важном въезде в г. Нижневартовск. Преимущества предложения: - Просторная парковка: Удобная автостоянка на 350 машиномест для ваших клиентов, что обеспечивает высокий поток посетителей.</p>	<p>Предлагается к продаже ТЦ Подсолнух в г. Нижневартовск 15362 кв. М. Торговый центр заполнен арендаторами на 100%. ТЦ расположен на вечерней стороне основной автомагистрали ведущей в город, в непосредственной близости находится крупный жилой массив. Якорные арендаторы: Гипермаркет Магнит 3500 кв. М., Kari Kids 1830 кв. М., федеральная сеть строительных и отделочных метариалов Сом 1900 кв. М., Днс Гипер 1790 кв. М., Rostics, всеинструменты. Ру, Profmax, fixprice, Leran, аптека Ригла, федеральная ювелирная сеть 585*Золотой. Технические характеристики: Общая площадь — 15362 кв. М. Из них: 1-й этаж — 9319 кв. М., 2-й этаж — 4680 кв. М., 3-й этаж 569 кв. М. Электрическая мощность 1210 квт, с возможностью увеличения. ТЦ обеспечен всеми необходимыми инженерными сетями: отопление, водопровод и канализация подведены от центральных городских сетей. Имеются эскалаторы и грузоподъемные столы. Есть наземная автостоянка на 360 машиномест. Стоимость ТЦ 350 млн. Руб. В т. Ч. НДС.</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/324971833/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/324971833/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67</a>	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/321987831/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/321987831/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67</a>	<a href="https://hmao.cian.ru/sale/commercial/311012305/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67">https://hmao.cian.ru/sale/commercial/311012305/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67</a>
Цена предложения по продаже, руб.		67 500 000	120 000 000	350 000 000
Цена предложения по продаже, руб./ кв. м		19 052	22 866	22 783
Доля стоимости здания в стоимости ЕОН*		0,774	0,774	0,774
Цена предложения по продаже объекта капитального строительства, руб./ кв. м		14 746	17 698	17 634

\*Поскольку будут вноситься поправки, относящиеся к стоимости строения, все расчеты будут вестись без учета стоимости земельных участков под аналогами.

Поправка принята в соответствии с данными сборника рыночных корректировок и данных, подлежащего использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД24/2-2025Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра.

Таблица 10

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Тип предложения не указан					
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	22.60%	12.00	28.70	***(показать)	***(показать)

Поправка составляет 1-22,6% или 0,774.



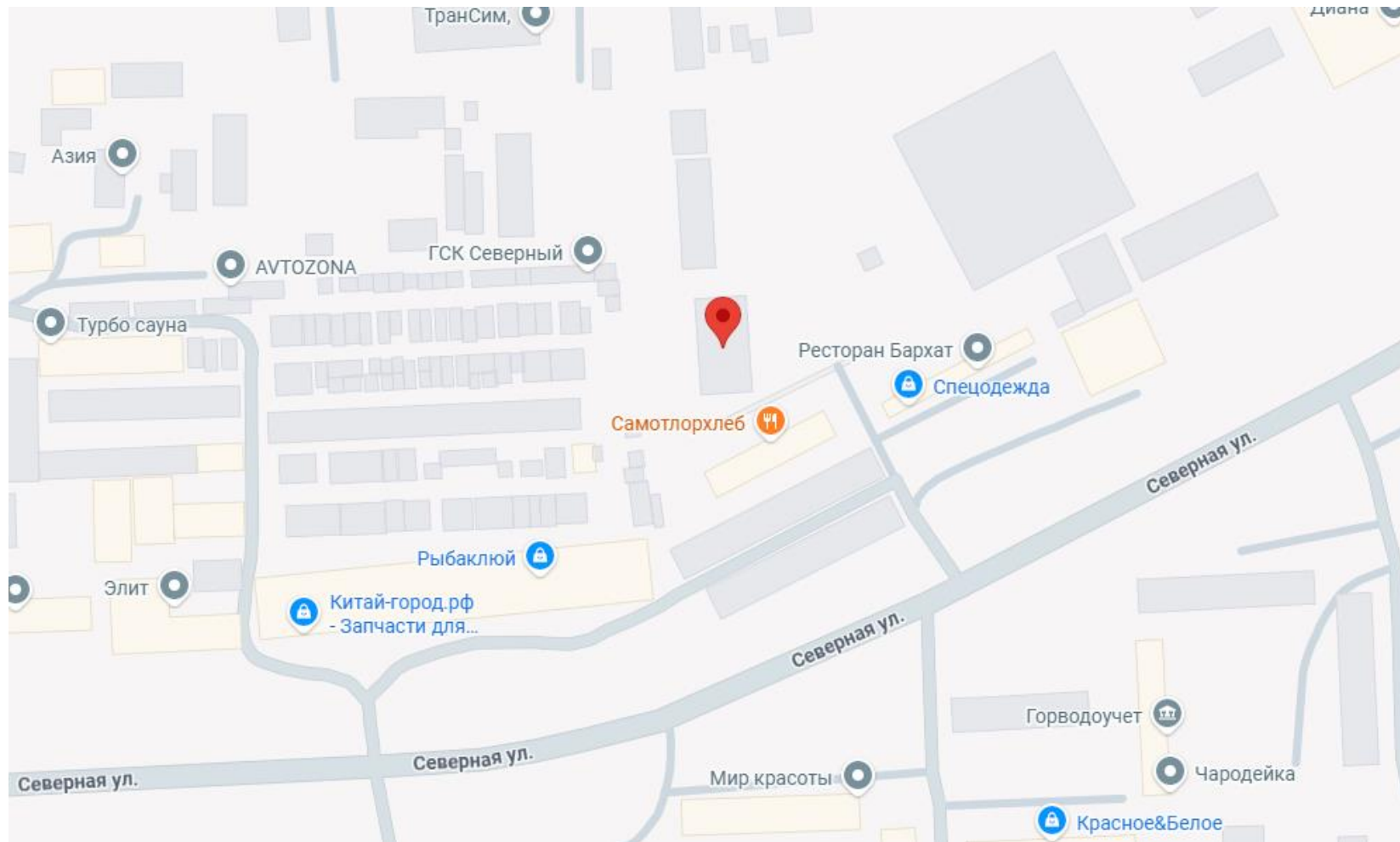
Фото аналога 1.



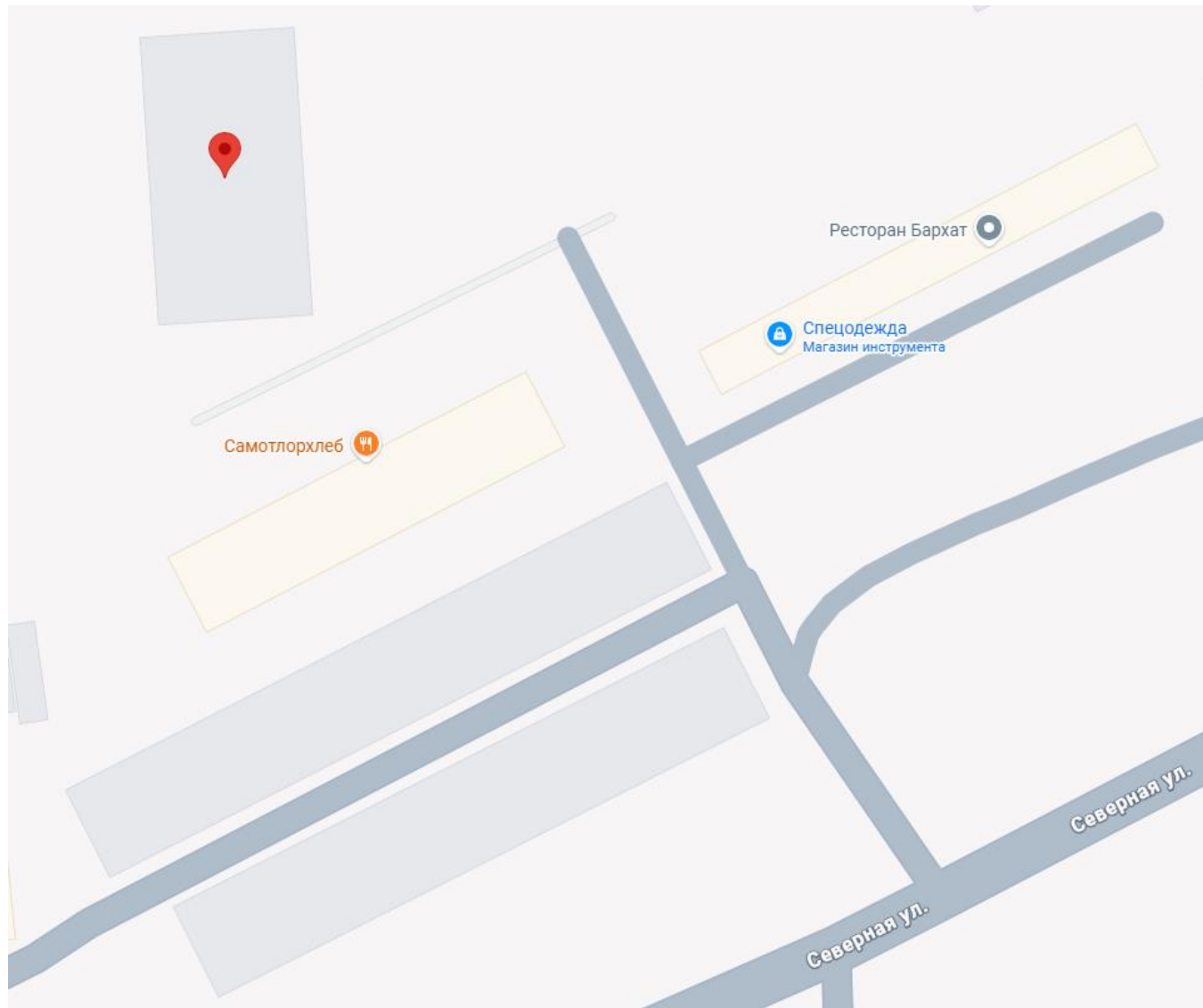




Источник: <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/324971833/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbb67>

*Расположение в районе*

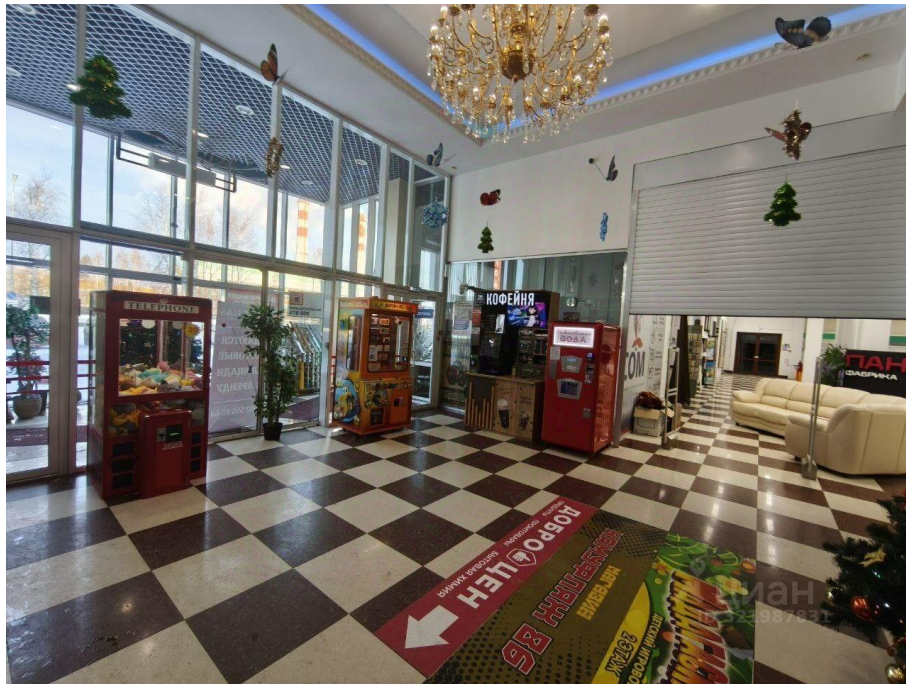
Источник: <https://www.google.com/maps>

*Расположение относительно красной линии*

Источник: <https://www.google.com/maps>

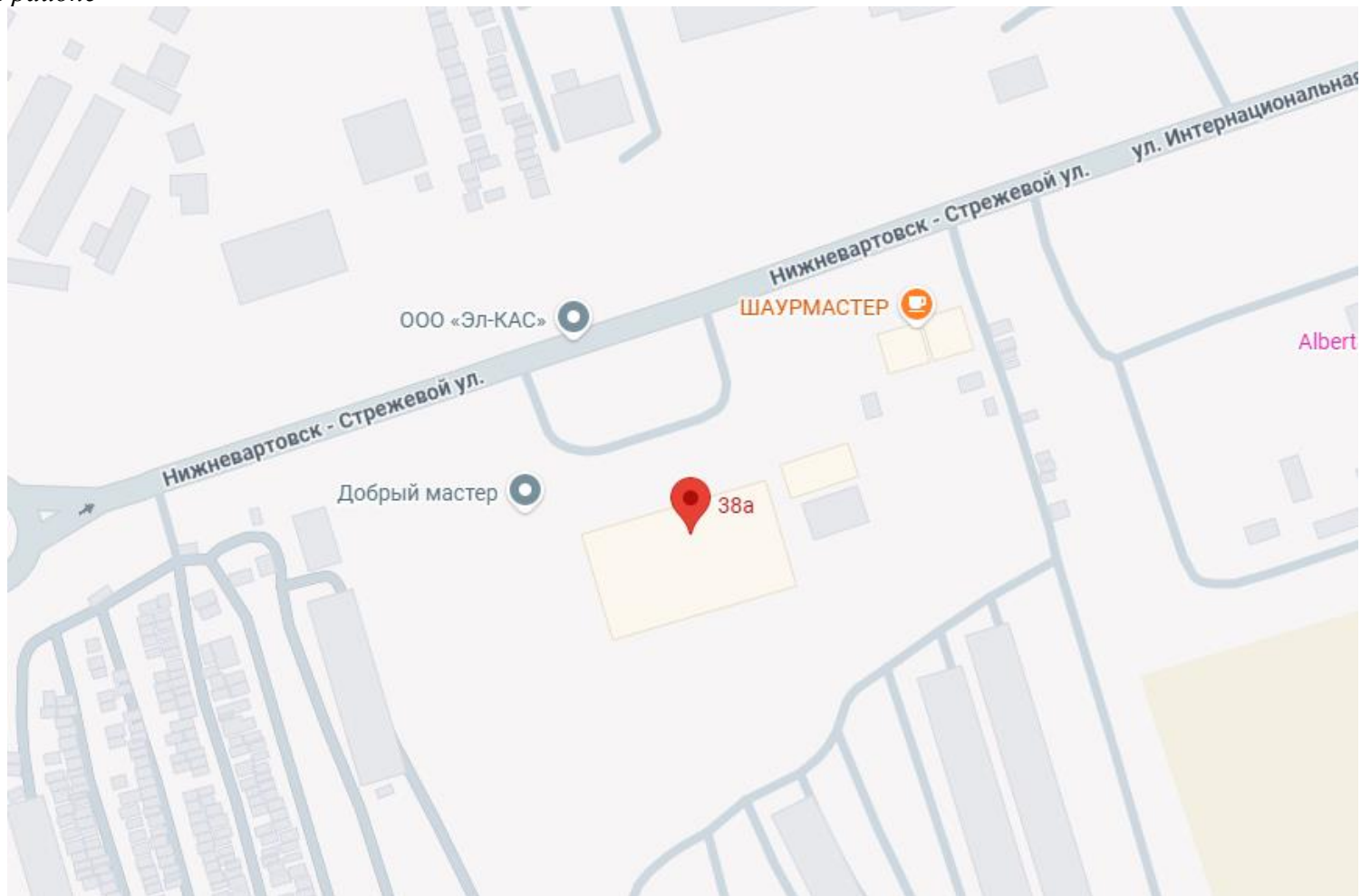
Фото аналога 2.





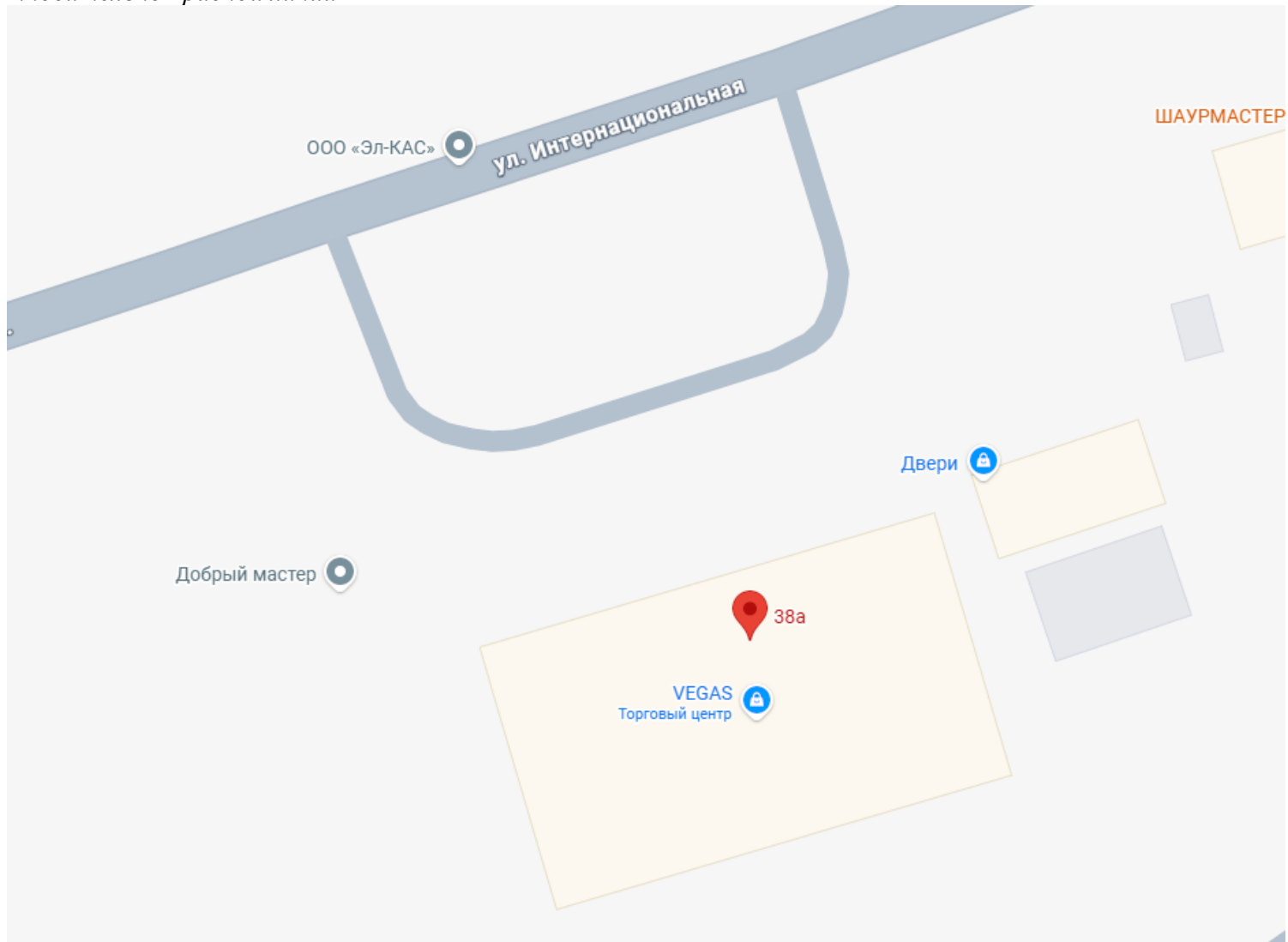
Источник: <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/321987831/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67>

Расположение в районе



Источник: <https://www.google.com/maps>

*Расположение относительно красной линии*



*Источник: <https://www.google.com/maps>*

Фото аналога 3.

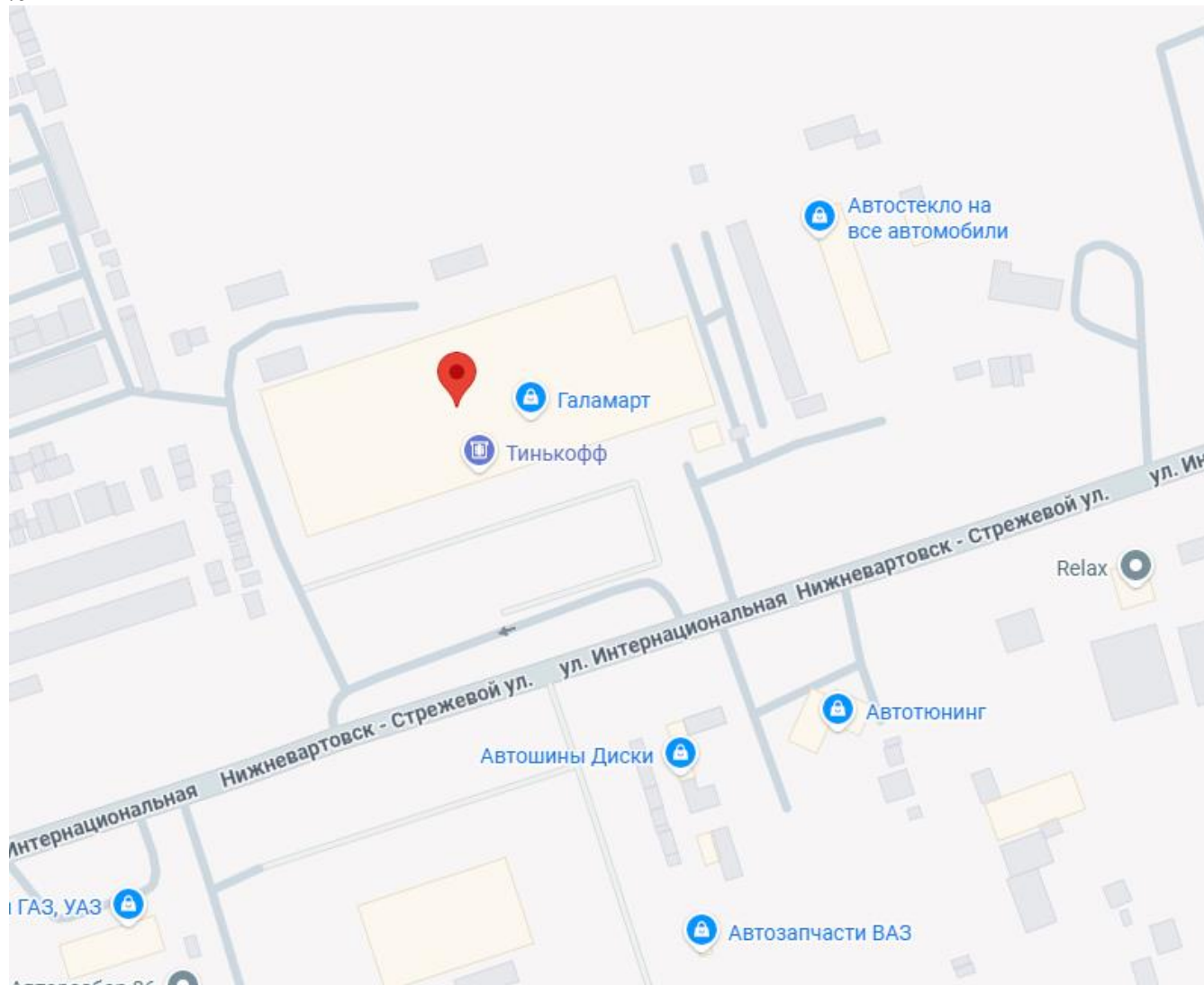






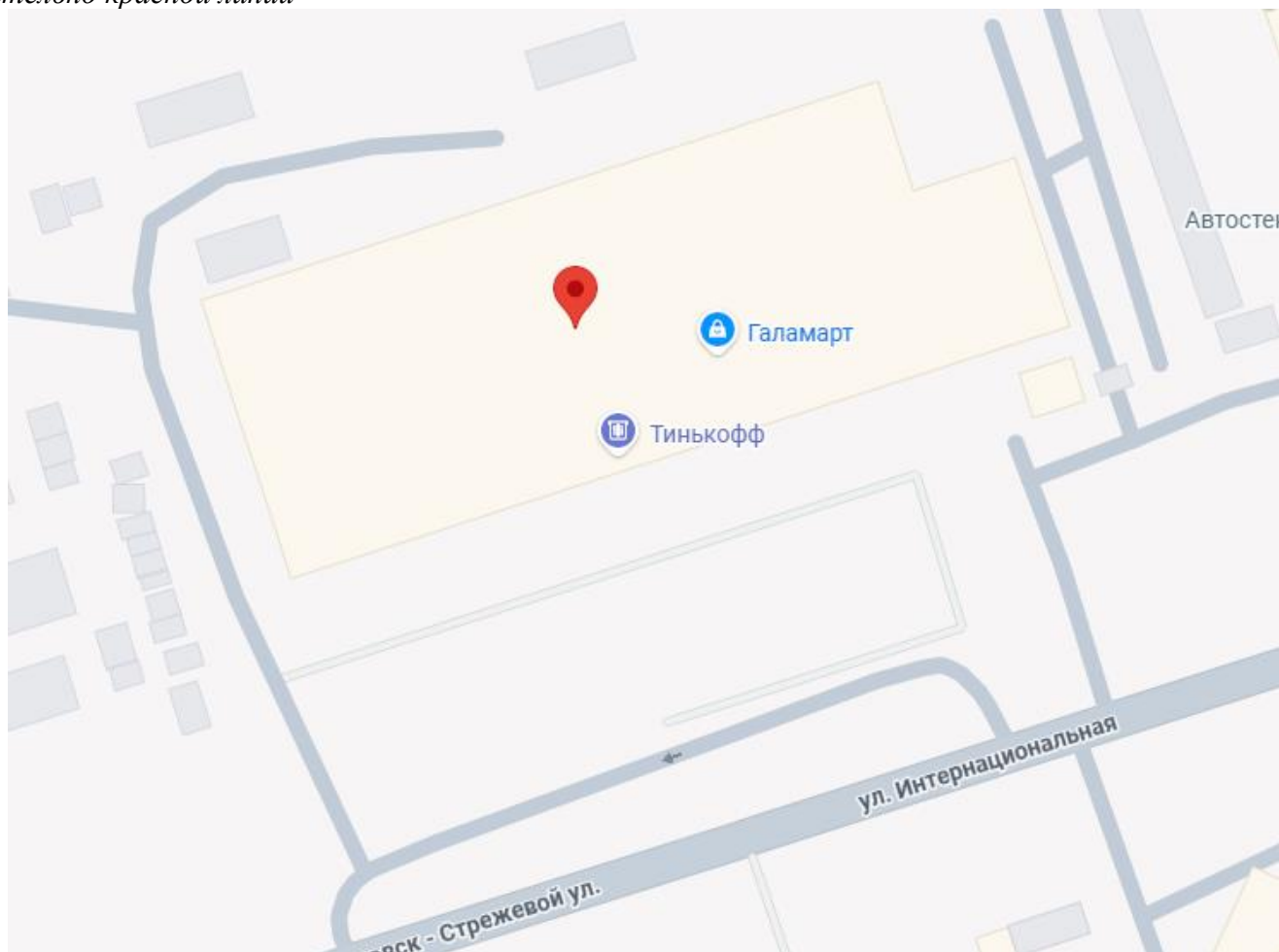
Источник: <https://hmap.cian.ru/sale/commercial/311012305/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbbe67>

Расположение в районе



Источник: <https://www.google.com/maps>

*Расположение относительно красной линии*



*Источник: <https://www.google.com/maps>*

*Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Поправка не требуется, так как состав передаваемых прав объекта оценки и объектов-аналогов одинаков – право собственности.

*Поправка на рыночные условия (дату продажи).* Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж (предложений). Так как объекты-аналоги продаются на дату оценки, то поправки к объектам-аналогам на дату продажи (предложения) не вносились.

*Поправка на условия финансирования.* Данная поправка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Выделяют несколько вариантов финансовых расчетов при приобретении недвижимости: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получением покупателем кредита у финансовой структуры, финансирование сделки купли-продажи самим продавцом путем предоставления им кредита.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений объектов-аналогов, при этом при уточнении информации продавцами оговаривались типичные условия – единовременный платеж денежными средствами, без рассрочек и кредитов. Таким образом, поправка не требуется.

*Поправка на условия продажи.* Поправка на условия продажи позволяет скорректировать цены продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (аффилированность), недостаточностью времени экспозиции объекта при ликвидации, финансовым давлением на сделку, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже.

В данном случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. По аналогам данных об ускоренной продаже не имеется, и все они выставлены на продажу путем публичной оферты. Оценщиком поправка по данному элементу не применялась.

*Поправка на снижение цены во время торгов.* Так как Оценщиком не было выявлено в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые он должен опираться в своей работе, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Для проведения цен предложений к ценам сделок, Оценщик считает целесообразным на данном этапе скорректировать цены предложений, так как цена предложения, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг».

Поправка принята в соответствии с данными сборника рыночных корректировок и данных, подлежащего использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД24/2-2025Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра.

Таблица 11

Активный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
<b>Аренда</b>					
Скидка на торг (уторговывание)	3.90%	0.00	7.50	***(показать)	***(показать)
<b>Продажа</b>					
Скидка на торг (уторговывание)	10.40%	0.00	18.90	***(показать)	***(показать)

Оценщик принимает значение корректировки на торг в размере среднего значения в размере 10,4% или 0,896.

**Поправка на местоположение и окружение.** Чем лучше социально-экономическое положение города расположения объекта оценки, тем дороже расположенная там недвижимость.

Объект оценки расположен в г. Нягань, а аналоги – в г. Нижневартовск. Оценщик проанализировал стоимость 1 кв... м квартир в данных городах по данным . Для обоих городов она составляет 129 448,00 руб. Следовательно, поправка не требуется.

**Поправка на расположение относительно красной линии.** Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии.

Объект оценки расположен на красной линии, а аналоги – внутриквартально.

Поправка принята в соответствии с данными СтатРиэлт <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>.

Таблица 12

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75

Поскольку для торговых зданий данный фактор является в большей степени решающим с точки зрения проходимости, в расчетах принята нижняя граница доверительного интервала в размере 0,65. Поправка составит 1,54.

Таблица 13

*Расчет корректировок на расположение относительно красной линии*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутриквартально	Расположен внутриквартально	Расположен внутриквартально
Корректировка на расположение объекта относительно красной линии		1,54	1,54	1,54

**Поправка на масштаб.**

Влияние масштабного фактора проявляется в том, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов недвижимости меньше, чем объектов недвижимости меньшей площади.

Поправка принята в соответствии с данными сборника рыночных корректировок и данных, подлежащего использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД24/2-2025Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра.

Таблица 14

Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – От 5 до 25 кв.м	1.10	1.02
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – От 25 до 500 кв.м	1.24	1.16
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – От 500 до 3000 кв.м	1.45	1.25
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Менее 5 кв.м к цене такого же объекта со значением элемента сравнения – Более 3000 кв.м	1.79	1.41

Поправка для всех аналогов составит 1,79/1,45 или 1,24.

*Поправка на физическое состояние здания.* Данная поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от конструктивных особенностей здания, в котором находятся объекты оценки, и периода его постройки – новое ли это строительство или старых годов постройки. Срок службы зданий ограничен. Так, приобретая помещение в новом здании, собственник будет эксплуатировать его значительно дольше, нежели помещение в здании старом. Таким образом, при совершении покупки потенциальный покупатель будет учитывать оставшийся срок службы здания, который зависит как от года постройки, так и от группы капитальности.

К объектам-аналогам не применяется корректировка, так как объект оценки и аналоги находятся в хорошем состоянии.

*Поправка на материал стен.* Данная поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от конструктивных особенностей здания, в котором находится объект оценки.

Корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги - капитальные здания.

*Поправка на функциональное назначение.* Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования.

Корректировка не требуется, все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, поправочный коэффициент равен 1,00.

*Поправка на этажность.* Поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от этажа расположения в здании и возможные связанные с этим преимущества или недостатки. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по этажности и не имеют чердаков, цокалей, подвалов и технических этажей. Корректировка не требуется.

*Поправка на качество и состояние внутренней отделки.* Поправка на состояние отделки учитывает зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от качества отделки и применяется в случаях, когда уровень отделки Объекта оценки и объектов-аналогов различаются.

Объект оценки не имеет отделки. Аналоги имеют современную отделку класса Стандарт для торговых центров. Корректировка учтена в составе поправки на степень готовности, так как учитывается при расчете степени готовности в техническом паспорте объекта.

*Поправка на степень готовности.* Объект оценки не завершено строительством, его степень готовности составляет 0,85. Объекты-аналоги являются действующими торговыми центрами. Поправка на степень готовности рассчитана по данным технического паспорта объекта оценки в размере 0,85%, что включает отсутствие отделки.

#### *Вес аналога*

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где I - вес аналога;

$k_i$  - количество введенных поправок для  $i$ -го аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.<sup>6</sup>

Расчет стоимости единого объекта недвижимости приведен в таблице ниже.

<sup>6</sup> Источник: «Оценка недвижимости»: Учебное пособие/ Грязнова А.Г., Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005г. 496 с.

## Расчет стоимости объекта недвижимости – с позиции сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	1006,20	3543,00	5248,00	15362,00
Цена предложения по продаже объекта капитального строительства, руб./ кв. м		14 745,98	17 698,17	17 634,42
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	14 745,98	17 698,17	17 634,42
Дата оценки/дата предложения (сделки)	12 января 2026 года	12 января 2026 года	12 января 2026 года	12 января 2026 года
Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		14 745,98	17 698,17	17 634,42
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	14 745,98	17 698,17	17 634,42
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	14 745,98	17 698,17	17 634,42
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на снижение цены во время торгов		0,896	0,896	0,896
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 212,40	15 857,56	15 800,44
Город	Нягань	Нижневартовск	Нижневартовск	Нижневартовск
Средняя стоимость квартир в городе, руб.	129 448,00	129 448,00	129 448,00	129 448,00
Корректировка на расположение объекта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		13 212,40	15 857,56	15 800,44
Расположение относительно красной линии	Расположен на красной линии	Расположен внутриквартально	Расположен внутриквартально	Расположен внутриквартально
Корректировка на расположение объекта относительно красной линии		1,54	1,54	1,54
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		20 326,76	24 396,25	24 308,37
<b>Корректировки на физические характеристики</b>				
Площадь объекта, кв. м	1 006,20	3 543,00	5 248,00	15 362,00
Корректировка на площадь объекта	-	1,234	1,234	1,234
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	25 093,04	30 116,75	30 008,27
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		25 093,04	30 116,75	30 008,27

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Этаж расположения	2	3	2	3
Корректировка на этажность		1,000	1,000	1,000
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		25 093,04	30 116,75	30 008,27
Функциональное назначение	Объект незавершенного капитального строительства - здание магазина, Степень готовности 85%	Торгово - Развлекательный Комплекс	Торгово - Развлекательный Комплекс	Торгово - Развлекательный Комплекс
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		25 093,04	30 116,75	30 008,27
Состояние отделки	Отсутствует	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на тип ремонта		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		25 093,04	30 116,75	30 008,27
Степень готовности	85%	100%	100%	100%
Корректировка на степень готовности	-	0,85	0,85	0,85
Стоимость после корректировки, руб.	-	21 329,08	25 599,24	25 507,03
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>8,59%</b>			
Удельный вес		1/3	1/3	1/3
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м		15 643		
Стоимость объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода, руб.		15 739 758		
Доля стоимости здания в стоимости ЕОН**		0,88		
Стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, руб., округленно		17 890 000		

\* Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

, где:

V – искомый показатель;

$\sigma$  – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$  – средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источники информации: Степанов В. Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.ecollege.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.ecollege.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)).

*\*Все расчеты велись без учета стоимости земельных участков под аналогами.*

*Соответственно, к стоимости оцениваемого строения необходимо прибавить стоимость прав на землю.*

*Поправка принята в соответствии с данными сборника рыночных корректировок и данных, подлежащего использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД24/2-2025Н). Сегмент: Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра.*

Таблица 16

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Тип предложения не указан					
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	22.60%	12.00	28.70	*** (показать)	*** (показать)

*Поскольку права на земельный участок под зданием не оформлены, в расчетах принята минимальная доля стоимости земельного участка. Поправка составляет 1-12% или 1/0,88.*

*Таким образом, стоимость объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет на дату проведения оценки, округленно:*

**17 890 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости и с учетом информации, которой владел оценщик, было принято решение об использовании при оценке недвижимости лишь одного подхода - сравнительного.

Приведенные исследования показывают, что рыночной информации для применения методов сравнительного подхода достаточно для проведения расчета.

В оценочной практике наиболее понятный с точки зрения обоснованности и проверяемости является метод корректировок.

Таким образом, с учетом достоверности результатов оценки, сравнительному подходу присвоен наибольший удельный вес – 1,00.

Согласование результатов не требуется.

*Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7, составляет на дату проведения оценки:*

**17 890 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей\*.**

\*В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

## 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ПОДПИСЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85%, кадастровый номер: 86:13:0401011:396, общая площадь: 942,2 кв. м, этажность: 2, год постройки: 2013, принадлежащего на праве собственности предприятию-банкроту ООО «НК КНГ», с учетом преимущественного права на оформление в собственность или аренду занимаемого объектом земельного участка с кадастровым номером: 86:13:0401011:67, общая площадь: 1080+/- 12 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство магазина, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7, составляет на дату проведения оценки:

**17 890 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей\*.**

Оценщик:

\_\_\_\_\_ **Е.В. Симкина**

Председатель НП «Уральская Палата Готового Бизнеса»

\_\_\_\_\_ **И.Л. Симкин**

М.П.

19 января 2026 года

\*В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

## **11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ**

1. Техническое задание к договору на проведение оценки;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611;
10. Стандарты и правила СРО МСО;
11. Данные из сети Internet;

## **12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

1. Копия страхового полиса и Договора обязательного страхования ответственности НП «Уральская Палата Готового Бизнеса».
2. Копия Свидетельства, подтверждающего членство оценщика в саморегулируемой организации.
3. Копия диплома о профессиональном образовании оценщика.
4. Копия страхового полиса оценщика.
5. Копии квалификационных аттестатов оценщика.
6. Копии документов об аккредитации.
7. Копия: Результативная часть решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14 сентября 2021 г. по делу № А75-5859/2020;
8. Копия: Инвентаризационная опись объектов незавершенного строительства №5 от 01.10.2024г.;
9. Копия: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 04.10.2016г.;
10. Копия: Договор о передаче (уступке) прав (требований) по договору аренды земельного участка от 18.05.2016г.;
11. Копия: Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества от 18.05.2016г.
12. Копия: Технический паспорт объекта незавершенного строительства со степенью готовности 85% от 18.07.2013г.;
13. Копия: Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из ГКН) №8513/202/09-0151 от 20.02.2009г.;
14. Копия: Письмо ООО «НК КНГ» об отсутствии консервации.
15. Информация об аналогах.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1. Документы Оценщика

**ИНГОССТРАХ**

СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО (СПАО «ИНГОССТРАХ»)

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-744-079752/25 от 05 мая 2025 г.

г. Екатеринбург, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Некоммерческое партнерство "Уральская Палата Готового Бизнеса"  
Юридический адрес: 620102 г. Екатеринбург, ул. Посадская, д.21, оф.107  
ИНН: 6658184157  
E-mail: info@pgb.ru; simkin72@mail.ru  
Тел.: 8 (343) 302-2-300

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Питашская, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области  
620142 г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп. А  
E-mail: Evgeniya.Petchinina@ingos.ru, filial@o-burg.ingos.ru  
Тел.: 83432058010  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 38 300,00 (Тридцать восемь тысяч триста) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит уплате согласно выставленным счетам на оплату по следующему графику:  
за период с «01» июня 2025 г. по «30» ноября 2025 г. сумма премии составляет 19 150,00 (Девятнадцать тысяч сто пятьдесят) рублей и подлежит уплате не позднее «10» июня 2025 г.;  
за период с «01» декабря 2025 г. по «31» мая 2026 г. сумма премии составляет 19 150,00 (Девятнадцать тысяч сто пятьдесят) рублей и подлежит уплате не позднее «01» декабря 2025 г.  
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» июня 2015 г.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и

правил оценочной деятельности.

8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора и период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления локальных соглашений к Договору, которые после их подписания являются неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ИП «УРАЛЬСКАЯ ПГБ»

От Страхователя:

Симкин И.Л.  
Председатель



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Лучников Д.И.  
Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области  
Доверенность № 2514423-74425 от 28.01.2025 г.



**ИНГОССТРАХ****СТРАХОВОЙ ПОЛИС**

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-744-079752/25 от «05» мая 2025 г.**

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-744-079752/25 от «05» мая 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Некоммерческое партнерство "Уральская Палата Готового Бизнеса" ИНН: 6658184157

**ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:**

620102 г. Екатеринбург, ул. Посадская, д.21, оф.107

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

с «01» июня 2025 г.  
по «31» мая 2026 г.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**

«01» июня 2015 г.

**ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

**ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

100 000 000.00 рублей  
По одному страховому случаю

**ФРАНШИЗА:**

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000.00 рублей

0 рублей

**СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:**

100 100 000.00 рублей

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте [profclaims@ingos.ru](mailto:profclaims@ingos.ru)

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179

От Страховщика:

Лучников Д.Н.

Начальник отдела страхования ответственности

Филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области

Доверенность № 2514423-744/25 от 28.01.2025 г.

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области  
620142 г.Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп.А  
Тел: 83432058000, эл. адрес: [filial@e-burg.ingos.ru](mailto:filial@e-burg.ingos.ru)



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

**Союз  
Саморегулируемая организация  
арбитражных управляющих  
«Северо-запада»**

**ВЫПИСКА**  
из реестра аккредитованных организаций при  
Союзе  
“Саморегулируемая организация  
арбитражных управляющих  
«Северо-запада»

№ 44-09/25

“08” сентября 2025 года

Настоящая выписка дана по заявлению

*Некоммерческое партнерство  
«Уральская Палата Готового Бизнеса»  
(НП «Уральская «ПГБ»)*

НП «Уральская «ПГБ» включено в единый реестр аккредитованных организаций при Союзе “Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада”, согласно приказу генерального директора 44/25А от 08.09.2025 года, сроком на год.

Генеральный директор



В.Е. Рутштейн



**СОЮЗ  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ СЕВЕРО-ЗАПАДА»**

---

**ПРИКАЗ**

08.09.2025

44/25А

Санкт-Петербург

Об аккредитации  
НП «Уральская ПГБ»

На основании пункта 3.4.16. Устава Союза, Положения о порядке аккредитации при Союзе «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада»

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

Аккредитовать при Союзе «СРО АУ СЗ» Некоммерческое партнерство «Уральская Палата Готового Бизнеса» (НП «Уральская ПГБ»), сроком на 1 год, до 07 сентября 2026 года.

Генеральный директор



В.Е. Рутштейн





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 457360

Настоящий диплом выдан

*Елене Васильевне*

*Симониной*

в том, что она(а) с 21 февраля 2013 по 31 мая 2013г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *УчОУ ВПО*

*"Сибирские академические финансы"*

*и Баженовского дома*

по *программ. "Бизнес"*

*специальности "предприниматель"*

*(бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *31 мая 2013г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Симониной*

(фамилия, имя, отчество)

*Елене Васильевне*

на занятие профессиональной деятельности в сфере *"бизнеса"*

*специальности "предприниматель (бизнеса)"*

*Арта*

Председатель государственной аттестационной комиссии

Подпись (подпись)

*Ждан*



Город *Иркутск* № *2013*

А 009 Форма 0304

Диплом является государственным документом  
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на занятие новой видо  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *955*

**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-744-191736/24**

«18» декабря 2024 г.

г. Екатеринбург

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Симкина Елена Васильевна Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 65 20 №019937 выдан ГУ МВД России по Свердловской области, 21.01.2020 г. Адрес регистрации: 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сурикова, д. 40, кв. 110.
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Патричная, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области 620142 г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 51, корп. А
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ) / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	3.1. С «19» декабря 2024 г. по «18» декабря 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока взыскной давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000,00 (триста тысяч рублей)</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000,00 (сто тысяч рублей)</b> . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>1 200,00 (одна тысяча двести рублей)</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавшая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получила эти Правила страхования, ознакомлена с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
<b>10. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>	10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора. 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@pqb.ru, simkin72@mail.ru	Evgeniya.Petelinina@ingos.ru
телефонная связь:	(343) 3022300, 3022400, 3022500	83452658000

СТРАХОВАТЕЛЬ: Симкина Елена Васильевна  
От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» **ИНГОССТРАХ**  
От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» №8

## Симкина Елена Васильевна

Регистрационный номер: 1412

Информация обновлена: 18.12.2025

Сохранить в формате PDF

## Статус оценщика

Дата регистрации в реестре:	27.12.2016
Основание регистрации в реестре:	Протокол НС №33 от 13.12.2016
Статус:	<b>Действительный</b>
Соответствие условиям членства в СРО, предусмотренным законодательством РФ и (или) внутренними документами СРО:	<b>Соответствует</b>
Дата принятия решения о прекращении членства:	
Дата прекращения членства:	
Основание прекращения членства:	
Членство в Экспертном совете:	Нет
Размер взноса в компенсационный фонд:	30 000 руб.

Периоды приостановления права осуществления оценочной деятельности :

Дата начала приостановления	Основание приостановления	Дата окончания приостановления	Основание восстановления	Дата восстановления
02.04.2018	Личное заявление		Личное заявление	2018-06-14

← → ↻ Not secure registry.sromso.ru/entry.php?id=1412

Home | Interactive B... Perplexity



Дата решения общего собрания

Показать всех

## Трудовой стаж

Общий трудовой стаж:	с 1996
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2013

## Сведения о страховании ответственности оценщика

Наименование страховой компании:	СПАО "Ингосстрах"
Место нахождения страховой компании:	г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2
Контактная информация (телефон страховой компании):	(495) 959-44-05
Номер лицензии страховой компании:	0928
Дата лицензии страховой компании:	23.09.2015
Номер страхового договора страхования(полиса):	433-744-272237/25
Размер страховой суммы, руб.:	400 000,00
Дата заключения договора страхования:	27.11.2025
Дата начала действия страхового полиса:	19.12.2025
Дата окончания действия страхового полиса:	18.12.2026

## Сведения об осуществлении членом СРО оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой

Частная практика не осуществляется
------------------------------------

Информация о квалификационном аттестате :

Направление оценочной деятельности	№ квалификационного аттестата	Дата квалификационного аттестата	Наименование органа, уполномоченного на проведение квалификационного экзамена	Действует до	Аннулирование Квалификационного аттестата (основание, дата, номер протокола):
Оценка движимого имущества	012725-2	29.05.2018	ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.05.2021	
Оценка недвижимости	016035-1	14.12.2018	ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	14.12.2021	
Оценка недвижимости	032079-1	03.12.2021	ФБУ "Федеральный ресурсный центр"	03.12.2024	
Оценка недвижимости	046928-1	21.02.2025	ФБУ "Федеральный ресурсный центр"	21.02.2028	

## Персональные данные

Дата рождения:	18.12.1974
Место рождения:	г. Кемерово
ИНН:	667107242225

## Контактная информация

Телефон, факс, e-mail:	8-912-264-34-44, e_simkina@mail.ru
Почтовый адрес:	620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 1211.

## Информация об образовании

Высшее образование:	Уральский государственный экономический университет, БС 0057283, 21.06.1996
Образование в оценочной деятельности:	НОУ ВПО "Сибирская академия финансов и банковского дела", ПП-1 № 457360, 31.05.2013

Сведения о результатах проведенных проверок:

Тип проверки	Основание проведения проверки	Начало проведения проверки	Окончание проведения проверки	Результат рассмотрения
Плановая	Приказ №20-П от 25.09.2018	26.10.2018	29.10.2018	Нарушения не выявлены
Плановая	Приказ №45-П от 15.09.2021	21.10.2021	19.11.2021	Нарушения не выявлены
Плановая	Приказ №24-П от 25.09.2024	03.12.2024	17.12.2024	Нарушения не выявлены

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046928-1

« 21 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан Симкиной Елене Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » февраля 20 25 г. № 392

Директор



А.С. Буйкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » февраля 20 28 г.

Формат А4, бумага 200 г., № 15/04-001

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-744-079752/25 от 05 мая 2025 г.**

г. Екатеринбург, Россия

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Некоммерческое партнерство "Уральская Палата Готового Бизнеса"  
Юридический адрес: 620102 г. Екатеринбург, ул. Посадская, д.21, оф.107  
ИНН: 6658184137  
E-mail: info@pgb.ru; simkin72@mail.ru  
Тел.: 8 (343) 302-2-300

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области  
620142 г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп. А  
E-mail: Evgeniya.Petchinina@ingos.ru, filial@s-burg.ingos.ru  
Тел.: 83432058010  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «01» июня 2025 г. по «31» мая 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 38 300,00 (Тридцать восемь тысяч триста) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит уплате согласно выставленным счетам на оплату по следующему графику:  
за период с «01» июня 2025 г. по «30» ноября 2025 г. сумма премии составляет 19 150,00 (Девятнадцать тысяч сто пятьдесят) рублей и подлежит уплате не позднее «10» июня 2025 г.;  
за период с «01» декабря 2025 г. по «31» мая 2026 г. сумма премии составляет 19 150,00 (Девятнадцать тысяч сто пятьдесят) рублей и подлежит уплате не позднее «01» декабря 2025 г.  
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:**

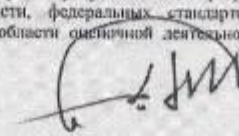
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» июня 2015 г.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и



## Приложения 2 и 3. Документы заказчика и использованные материалы.



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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

г. Ханты-Мансийск

14 сентября 2021 г.

Дело № А75-5859/2020

руководствуясь статьями 53, 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

### Р Е Ш И Л :

признать общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная Компания Краснотеннинскнефтегаз» (ОГРН 1028601500740, ИНН 8610009898, место нахождения: 628183, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская д. 22 А) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на пять месяцев.

Конкурсным управляющим утвердить члена Союза "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада" Чу Эдуарда Сановича (620086, г. Екатеринбург, а/я 46).

Установить вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 рублей в месяц в его фиксированной части за счет имущества должника.

Обязать руководителя должника в течение 30 дней обеспечить передачу конкурсному управляющему бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей.

Назначить рассмотрение отчета конкурсного управляющего на **10 февраля 2022 года в 10 часов 10 минут** в помещении Арбитражного суда Ханты - Мансийского автономного округа - Югры по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, зал № 306, тел. (3467) 95-88-33.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия открытия конкурсного производства, предусмотренные статьей 126 Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)». Конкурсному управляющему осуществить действия, предусмотренные статьей 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсному управляющему принять исчерпывающие меры по исполнению надлежащим образом возложенных на него обязанностей по проведению процедуры конкурсного производства (представить, в том числе сведения о сдаче ликвидационного баланса в уполномоченный орган, сведений индивидуального (персонифицированного) учета в отношении работников в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации, об уничтожении печати, о закрытии основного счета должника); представить отчет конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства, доказательства направления ходатайства о завершении конкурсного производства кредиторам, уполномоченному органу, органу по контролю (надзору).

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца после его принятия 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 Ханты-Мансийского автономного округа - Югры разъясняет, что в соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.*

*По ходатайству указанных лиц копии решения, вынесенного в виде отдельного 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

Электронная подпись действительна.  
 Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
 департамента  
 Дата 20.10.2020 12:55:35  
 Кому выдана Федоров Алексей Евгеньевич

А.Е. Фёдоров

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата России  
от 18.08.1998 № 88

ООО "НК КНГ", ИНН 8610009898, 628183, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, ГОРОД НЯГАНЬ, УЛИЦА СИБИРСКАЯ, 22 "А", тел.: (34672) 46201, р/с 40702810516540089234, в банке УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 046577674, к/с 30101810500000000674 (организация)

Код	0317001
Форма по ОКУД	47209167
по ОКПО	
Вид деятельности	09.10.1
номер	
дата	
Дата начала инвентаризации	
Дата окончания инвентаризации	
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации: \_\_\_\_\_  
(структурное подразделение)

(ненужное зачеркнуть)

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Номер документа	Дата составления
5	01.10.2024

Незавершенное строительство \_\_\_\_\_

находящиеся в собственности \_\_\_\_\_

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение \_\_\_\_\_

Арендодатель \* \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

№ по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Здание общ. Пл. 942,20 кв.м.								1	14 088 700,90	1	14 088 700,90
Итого									1	14 088 700,90	25	14 088 700,90

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	одна	_____
		(прописью)
б) общее количество единиц фактически	одна	_____
		(прописью)
в) на сумму фактически	четырнадцать миллионов восемьсот восемьдесяттысяч семьсот рублей 90 копеек	_____
		(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
Члены комиссии	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 11, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

01 октября 2024

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

\_\_\_\_\_  
(должность)\_\_\_\_\_  
(подпись)\_\_\_\_\_  
(расшифровка)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 04.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	86:13:0401011:396
Объект недвижимости:	объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, площадь 942, 2 кв. м, степень готовности 85%, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корп. 7
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Нефтяная компания "Красноленинскнефтегаз", ИНН: 8610009898, ОГРН: 1028601500740
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 86-86/011-86/011/032/2016-782/1 от 04.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества от 18.05.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Нефтяная компания "Красноленинскнефтегаз"

Государственный регистратор

Хасанов Э. Ф.

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)



<http://10.86.112.167/ExtractEditor1/Edit.aspx?id=628802000&show=1&entName=C...> 04.10.2016

**Договор  
о передаче (уступке) прав и обязанностей  
по договору аренды земельного участка**

г. Нягань

18 мая 2016 года

**Арсланов Кудыс Абдикаримович**, паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 номер 800777, выдан Отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Нягани 11.04.2008 года, код подразделения 860-023, Зарегистрирован по адресу 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ж/г УЗТДС, 301 в дальнейшем "Правообладатель", и

**Общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз»**, в лице Заместителя генерального директора по финансам Ермекова Виталия Сафаровича, действующего на основании Доверенности выданной Нотариусом Шахбановой Екатериной Васильевной 27.04.2016 года серия 86 АА № 1632043 в дальнейшем "Правоприобретатель", вместе именуемые "Стороны", договорились о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору в соответствии с п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ Правообладатель - Арендатор по договору аренды земельного участка N215 от 12 марта 2009 г. - передает все права и обязанности Правоприобретателю - новому Арендатору - в отношении земельного участка, предоставленного Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Нягани, для строительства магазина, площадью 1080 кв.м., расположенного по адресу: : Россия, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32А, корп. 7.

1.2. Правообладатель гарантирует, что:

- является единственным законным владельцем прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;
- на момент заключения настоящего договора все обязательства по договору аренды земельного участка исполнены им своевременно и в полном объеме;
- передаваемые права не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами третьих лиц.

### 2. Компенсация и порядок расчетов

2.1. В счет уступаемых прав Правоприобретатель уплачивает Правообладателю компенсацию в размере 62 013, 64 (Шестьдесят две тысячи тринадцать рублей 64 копейки).

2.2. Выплата компенсации производится в безналичном порядке платежными поручениями на расчетный счет Правообладателя в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора.

2.3. Датой оплаты считается дата приема банком Правообладателя платежных документов к исполнению.

### 3. Срок

3.1. Права и обязанности по договору аренды передаются Правоприобретателю, в пределах срока основного договора аренды, до "11" марта 2017 г.

### 4. Обязанности Сторон

4.1. Правообладатель обязан:

4.1.1. После совершения сделки в срок до 30 июля 2016 года направить Собственнику земельного участка уведомление о передаче своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу.

4.1.2. В срок до "12" июля 2016 г. передать Правоприобретателю оригинальный экземпляр договора аренды земельного участка N215 от 12 марта 2009 г. со всеми неотъемлемыми приложениями к нему и иные документы, связанные с передаваемыми правами и обязанностями.

4.1.3. Совершать все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и перехода права аренды.

4.2. Правоприобретатель обязан:

4.2.1. Принять на себя все права и обязанности Правообладателя по договору аренды земельного участка N215 от 12 марта 2009 г.

4.2.2. Выплатить Правообладателю компенсацию за уступку прав и обязанностей по договору аренды, установленную настоящим договором.

4.2.3. Нести необходимые расходы, связанные с государственной регистрацией договора.

4.2.4. Совершать все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и перехода права аренды.

### 5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Правообладатель несет ответственность за достоверность всех представленных Правоприобретателю документов.

### 6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор о передаче прав и обязанностей и переход права по договору аренды земельного участка подлежит государственной регистрации.

6.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора и перехода права аренды, несет Правоприобретатель.

6.3. Право аренды на земельный участок переходит к Правоприобретателю с момента регистрации договора.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, подлежит применению гражданское законодательство Российской Федерации.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они выполнены и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ. Одностороннее изменение условий договора не допускается.

6.6. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон и регистрирующему органу, и все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

### 7. Адреса и подписи Сторон

<b>Правообладатель</b> <b>Арсланов Кудыс Абдикаримович</b>	<b>Правоприобретатель</b> <b>ООО «Нефтяная компания</b> <b>Красноленинскнефтегаз»</b>
паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 номер 800777, выдан Отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Нягани 11.04.2008 года, код подразделения 860-023, Зарегистрирован по адресу 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ж/г УЗТДС, 301 тел. 834672 70403, 89088870403 ПАО Сбербанк - Ханты-Мансийское отделение №1791 БИК 047102651, ИНН 7707083893, КПП 861002001, ОГРН 1027700132195 Корреспондентский счет №30101810800000000651, Расчетный счет № 40802810167230101345	Местонахождение: 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, город Нягань, улица Сибирская, дом 22, корпус А Фактический адрес: 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, город Нягань, улица Сибирская, дом 22, корпус А ИНН 8610009898, ОГРН 1028601500740, КПП 861001001, ОКПО 47209167 Расчетный счет №40702810867230100047 в Ханты-Мансийском отделении №1791 Западно-Сибирского банка ПАО Сбербанк Телефон: 8(34672) 4-62-01 Телефакс: 8(34672) 4-62-74
 _____ Арсланов К.А.	<b>Зам. генерального директора по финансам</b> <b>по Доверенности</b>  _____ Ермеков В.С. М.п.



**Договор  
купи-продажи объекта недвижимого имущества**

г. Нягань

18 мая 2016 года

**Арсланов Кудыс Абдикаримович**, паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 номер 800777, выдан Отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Нягани 11.04.2008 года, код подразделения 860-023, Зарегистрирован по адресу 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ж/г УЗТДС, 301, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз»**, в лице Заместителя генерального директора по финансам Ермакова Виталия Сафаровича, действующего на основании Доверенности выданной Нотариусом Шахановой Екатериной Васильевной 27.04.2016 года серия 86 АА № 1632043, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить здание общей площадью 942,2 кв. м, расположенное на земельном участке по адресу: 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32А, корп. 7 (далее — объект недвижимого имущества).

1.2. Указанное здание имеет общую площадь 942,2 кв. м., состоит из 2 этажей, что подтверждается кадастровым паспортом, составленным Филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому автономному округу -Югре Няганское отделение 23.07.2013 года № 71:139:002:000083670, кадастровый номер 86:13:0000000:000071:139:002:000083670.

1.3. Отчуждаемый по настоящему договору объект недвижимого имущества принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 03 октября 2013 года № 86-АБ 641337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 86-АБ номер 641337, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре 03.10.2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.10.2013 года сделана запись регистрации № 86-86-11/025/2013-185.

1.4. Земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества, с кадастровым номером 86:13:0401011:67 принадлежит Продавцу на праве аренды на основании договора.

1.5. Покупатель приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой объектом недвижимого имущества и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и Продавец.

**2. Обязательства сторон**

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать Покупателю в собственность объект недвижимого имущества по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

2.1.3. Осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой объекта недвижимого имущества к продаже.

2.1.4. Принять произведенную Покупателем оплату.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость объекта недвижимого имущества в размере и порядке, установленных настоящим договором.

2.2.2. Принять объект недвижимого имущества на условиях, предусмотренных настоящим договором.

**3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Указанный объект недвижимого имущества оценивается Сторонами и продается за 12 937 986,36 рублей.

3.2. Цена договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

3.3. Оплата объекта недвижимого имущества осуществляется путем перевода денежных средств на счет:

- в ПАО Сбербанк - Ханты-Мансийское отделение №1791 БИК047102651, ИНН7707083893, КПП861002001, ОГРН1027700132195 Корреспондентский счет №3010181080000000651, Счет №45408810167230000201, в сумме 10 100 800,83 рублей.

- ИП Арсланова Кудыса Абдикаримовича ИНН861000054061 в ЗАПАДНО-УРАЛЬСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК Г. ПЕРМЬ БИК045773603, Корреспондентский счет №3010181090000000603, Счет №45408810449000016391 в сумме: 2 015 342,11 рублей.

- ИП Арсланова Кудыса Абдикаримовича ИНН861000054061 в филиале ЗС ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Ханты-Мансийск БИК047162782, Корреспондентский счет №30101810771620000782, Счет №40802810900160001449 в сумме: 821 843,42 рублей.

#### **4. Передача объекта недвижимого имущества, переход права собственности к покупателю**

4.1. Продавец обязуется передать Покупателю, а Покупатель обязуется принять у Продавца продаваемый по настоящему договору объект недвижимого имущества на основании передаточного акта, который составляется Сторонами в течение 2 (двух) дней со дня перечисления денежных средств, согласно пункта 3.3. настоящего договора, в простой письменной форме.

4.2. Покупатель удовлетворен качественным состоянием объекта недвижимого имущества, осмотрел его до подписания настоящего договора, каких-либо дефектов или недостатков, о которых не было сообщено, он не обнаружил.

4.3. Право собственности на объект недвижимого имущества переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.4. Риск случайной гибели или порчи объекта недвижимого имущества, отчуждаемого по настоящему договору, до перехода права собственности к Покупателю лежит на Продавце.

4.5. Все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель.

#### **5. Гарантии состоятельности сделки**

5.1. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора объект недвижимого имущества никому не продан, не является предметом залога, в споре, под арестом и запретом не состоит.

#### **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

6.3. В случае расторжения настоящего договора или признания его недействительным, а также в случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности, Стороны обязаны вернуть друг другу все полученное ими по сделке.

6.4. В случае если расторжение договора или признание его недействительным, отказ в государственной регистрации перехода права собственности произошли в результате действий или бездействия одной из Сторон, то виновная Сторона должна возместить другой Стороне причиненные убытки, а также все расходы, связанные с подготовкой, оформлением настоящего договора и регистрацией перехода права собственности, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

#### **7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах регистрирующего органа, а остальные выдаются Продавцу и Покупателю.

8.2. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

Продавец Арсланов Кудыс Абдикаримович	Покупатель ООО «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз»
<p>паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 номер 800777, выдан Отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Нягани 11.04.2008 года, код подразделения 860-023, Зарегистрирован по адресу 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ж/г УЗТДС, 301 тел. 834672 70403, 89088870403            ПАО Сбербанк - Ханты-Мансийское отделение №1791            БИК 047102651, ИНН 7707083893, КПП 861002001, ОГРН 1027700132195            Корреспондентский счет №30101810800000000651,            Расчетный счет № 40802810167230101345</p>	<p>Местонахождение: 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, город Нягань, улица Сибирская, дом 22, корпус А            Фактический адрес:            628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, город Нягань, улица Сибирская, дом 22, корпус А            ИНН 8610009898,            ОГРН 1028601500740, КПП 861001001, ОКПО 47209167            Расчетный счет №40702810867230100047 в Ханты-Мансийском отделении №1791 Западно-Сибирского банка ПАО Сбербанк            Телефон: 8(34672) 4-62-01 Телефакс: 8(34672) 4-62-74</p>
<p>            _____ Арсланов К.А.</p>	<p>Зам. генерального директора по финансам по Доверенности              _____ Ермеков В.С.            М.п. </p>



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
3 листа (ов).

Продавец *Арсланов* Арсланов К.А.  
Покупатель Ермеков В.С.



**Акт приема-передачи  
недвижимого имущества по договору купли-продажи**

г. Нягань

« 18 » мая 2016 года

**Арсланов Кудыс Абдикаримович**, паспорт гражданина Российской Федерации серия 67 08 номер 800777, выдан Отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в г. Нягани 11.04.2008 года, код подразделения 860-023, Зарегистрирован по адресу 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ж/г УЗТДС, 301, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз»**, в лице Заместителя генерального директора по финансам Ермекова Виталия Сафаровича, действующего на основании Доверенности выданной Нотариусом Шахбановой Екатериной Васильевной 27.04.2016 года серия 86 АА № 1632043, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи от 18 мая 2016 года (далее - договор) Продавец передал, а Покупатель принял здание общей площадью 942,2 кв. м, состоит из 2 этажей, что подтверждается кадастровым паспортом, составленным Филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому автономному округу -Югре Няганское отделение 23.07.2013 года № 71:139:002:000083670, кадастровый номер 86:13:0000000:000071:139:002:000083670. (далее - недвижимое имущество), расположенное по адресу: расположенное на земельном участке по адресу: 628183, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ -Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32А, корп. 7.

2. Покупатель осмотрел передаваемое недвижимое имущество и принял его в том качественном состоянии как оно есть на день подписания настоящего акта.

Техническое состояние недвижимого имущества, соответствует условиям договора купли-продажи, дефектов и недостатков, о которых Покупатель не был извещен Продавцом, не имеется.

3. Покупатель оплатил Продавцу стоимость недвижимого имущества, установленную договором купли-продажи.

4. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязательства, установленные договором купли-продажи, выполнены полностью, расчет произведен, Стороны не имеют друг к другу претензий по существу договора и порядку его исполнения.

5. Акт составлен в 3-х экземплярах, один из которых хранится в делах регистрирующего органа, а остальные два выдаются Продавцу и Покупателю.

<b>Продавец</b> <b>Арсланов Кудыс Абдикаримович</b>	<b>Покупатель</b> <b>ООО «Нефтяная компания Красноленинскнефтегаз»</b>
 _____ <b>Арсланов К.А.</b>	<b>Зам. генерального директора по финансам по Доверенности</b>  _____ <b>Ермеков В.С.</b> М.п. 

#127

**Дополнительное соглашение №32**  
к договору №215 от 12.03.2009 аренды земельного участка

г. Нягань

27 февраля 2015 года

Департамент имущественных и земельных отношений Администрации города Нягани, представляя интересы муниципального образования города Нягани, в лице Суханова Николая Тимофеевича, действующего на основании доверенности Департамента от 22.11.2013, удостоверенной Кротовой С.В. нотариусом нотариального округа г. Нягани ХМАО-Югры Тюменской области, зарегистрированной в реестре за №ЗД-1267, именуемый «Арендодатель» и Арсланов Кудыс Абдикаримович, действующий на основании паспорта, именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании постановления Администрации города от 27.02.2015 №1008, заключили настоящее Соглашение к договору аренды земельного участка от 12.03.2009 №215, с кадастровым №86:13:0401011:67, площадью 1080 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра, город Нягань, улица Сибирская, 32 «А», корпус 7, под строительство магазина (далее Договор) следующих изменений:

1. Продлить по 11 марта 2017 г. срок аренды земельного участка площадью 1080 кв.м., с кадастровым номером 86:13:0401011:67, находящегося по адресу (имеющий адресные ориентиры): Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нягань, улица Сибирская, 32 «А», корпус 7, переданного Арендатору по Договору.

2. Пункт 1.2. Договора изложить в новой редакции:  
«1.2. Расчет кадастровой стоимости земельного участка произведен на основании постановления Правительства ХМАО-Югры от «16» декабря 2010 г. № 343-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» и составляет: 3 753 961,20 рублей».

3. Раздел 3 Договора «Размер и условия внесения арендной платы» изложить в новой редакции:

«3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 101 386,98 рублей в год.

(сумма цифрами)

(Сто одна тысяча триста восемьдесят шесть рублей 98 копеек)

(сумма прописью)

3.2. Арендная плата начисляется с «01» января 2015 года.

3.3. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом:

- 1) квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года;
- 2) ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 10 числа первого месяца следующего квартала;
- 3) арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 10 числа последнего месяца текущего календарного года;
- 4) арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

В случае предоставления Участка гражданам и их объединениям для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, для ведения огородничества, крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства, срок внесения арендной платы за земельные участки – не позднее 10 октября текущего года.

3.4. Расчет размера арендной платы определен в приложении к настоящему Договору и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

ИНН 8610004071

КПП 861001001

БИК 047162000

Р/СЧЕТ 40101810900000010001 в РКЦ Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск,

ОКТМО 71879000

л/с 04873030090

КБК (код дохода): 070 1 11 05012 04 0000 120

Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Департамент земельных и имущественных отношений администрации города Нягани), наименование платежа: доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды земельных участков.

В платежном документе в поле «Назначение платежа» Арендатором указываются: наименование платежа, дата и номер договора.

Обязанность по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, на который перечисляются арендные платежи.

3.5. Арендатор вправе вносить платежи за аренду Участка досрочно.

3.6. Арендодатель имеет право изменить размер арендной платы по настоящему Договору в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в следующих случаях:

- в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения, утвержденного Правительством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- в связи с изменением категории земель, к которой относится земельный участок;
- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;



Федеральное государственное унитарное предприятие

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"

Федеральное БТИ"

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-ЮГРА

Няганское отделение

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект незавершенного строительства

(вид объекта учета)

объект незавершенного строительства

(наименование объекта)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Нягань
Улица (проспект, переулок т.д.)	тип	улица
	наименование	Сибирская
Номер дома	32А	
Номер корпуса	7	
Номер строения	-	
Литера	А	
Иное описание местоположения	-	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Инвентарный номер	8367
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Инвентарный номер	71:139:002:000083670
Кадастровый номер	86:13:0000000:000071:139:002:000083670
Дата внесения сведений в реестр	23.07.2013

Паспорт составлен по состоянию на 18.07.2013 г.

Руководитель

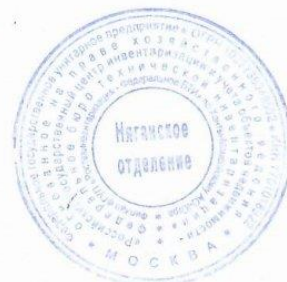


Жуков В.В.

(Фамилия И.О.)

Таблица соответствий

Литера	Номера	Описание объекта	Инвентарный номер
А	1	Незавершенное строительство	



8367

## Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием, кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
-------------	---	--	---	---

## Экспликация площади земельного участка - кв. м.

Площадь участка					
по документам	фактически	застроенная	Незастроенная площадь		
			замощенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6
		583,4			

## Благоустройство - кв. м.

Водопрвод	Отопление						Местное горячее водоснабжение	Централ горячее водоснабжение	Ванны		
	от ТЭЦ	групп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое			С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонкам	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	8	9	10	11
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализа-ция
	Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
0,0	1 006,2	0,0	1 006,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



### Общие сведения

Назначение незавершенное строительство

Использование незавершенное строительство

Количество мест (мощность), \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

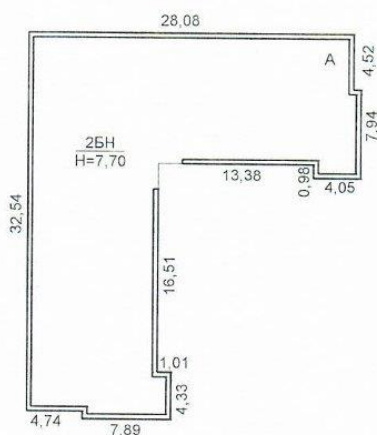
в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

### Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Незавершенное строительство	$28,08 \cdot 32,54 - 16,93 \cdot 20,41 + 1,01 \cdot 4,38 + 6,88 \cdot 0,48 + 0,98 \cdot 4,05 + 6,96 \cdot 0,50$	583,4	7,70	4492





Нижнянское отделение Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Схема земельного участка

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Лист	1
Техник	Суворова С.В.	<i>[Signature]</i>	18.07.13		Листов	1
Зам.начал.	Герасимова С.Н.	<i>[Signature]</i>			Масштаб	1:500
Начальник	Жуков В.В.	<i>[Signature]</i>	18.07.13			

## Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера АГод постройки 2013 г.Число этажей IIГруппа капитальности IВид отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа %	
									эле-мента	к стро-ению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Железобетонные сваи, монолитный		4	1	4	0	0,00		
2	Стены и перегородки	Пенополистирольные блоки		19	1	19	0	0,00		
3	Перекрытия	железобетонные		22	1	22	0	0,00		
4	Кровля	Профнастил по деревянной обрешетке		9	1	9	0	0,00		
5	Полы	Бетонные		8	1	8	0	0,00		
6	Проемы	Оконные: пластиковые стеклопакеты		10	0,5	5	0	0,00		
7	Внутренние отделочные работы			4	0	0	0	0,00		
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические и слаботочные устройства.	газоснабжение		18	1	18	0	0,00		
9	Прочие работы			6	0	0	0	0,00		
<b>ИТОГО</b>				<b>100,0</b>		<b>85,0</b>		<b>0,0</b>		

% износа, приведенный к 100 :  $\frac{\text{процент износа, (гр.9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0$



Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части  
строений и пристроек

Итер	Наименование строений и сооружений	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по таблице	Ценност. коэфф.	Стоим. после прим. ценност. коэфф.	Стоим. измерит. с поправк.	Количество (объем, площадь).	Восстановительная стоим. в ценах 2008г.	% износа	Действительная стоим. в ценах 2008г.
------	------------------------------------	---------	----------	----------------------------	-----------------	------------------------------------	----------------------------	------------------------------	---	----------	--------------------------------------

А	Незавершенное строительство	33.2 а	куб.м	31,3	0,85	26,61	2 198,01	4492	9 873 461	0	9 873 461
---	-----------------------------	--------	-------	------	------	-------	----------	------	-----------	---	-----------

Итого			1,06									
-------	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

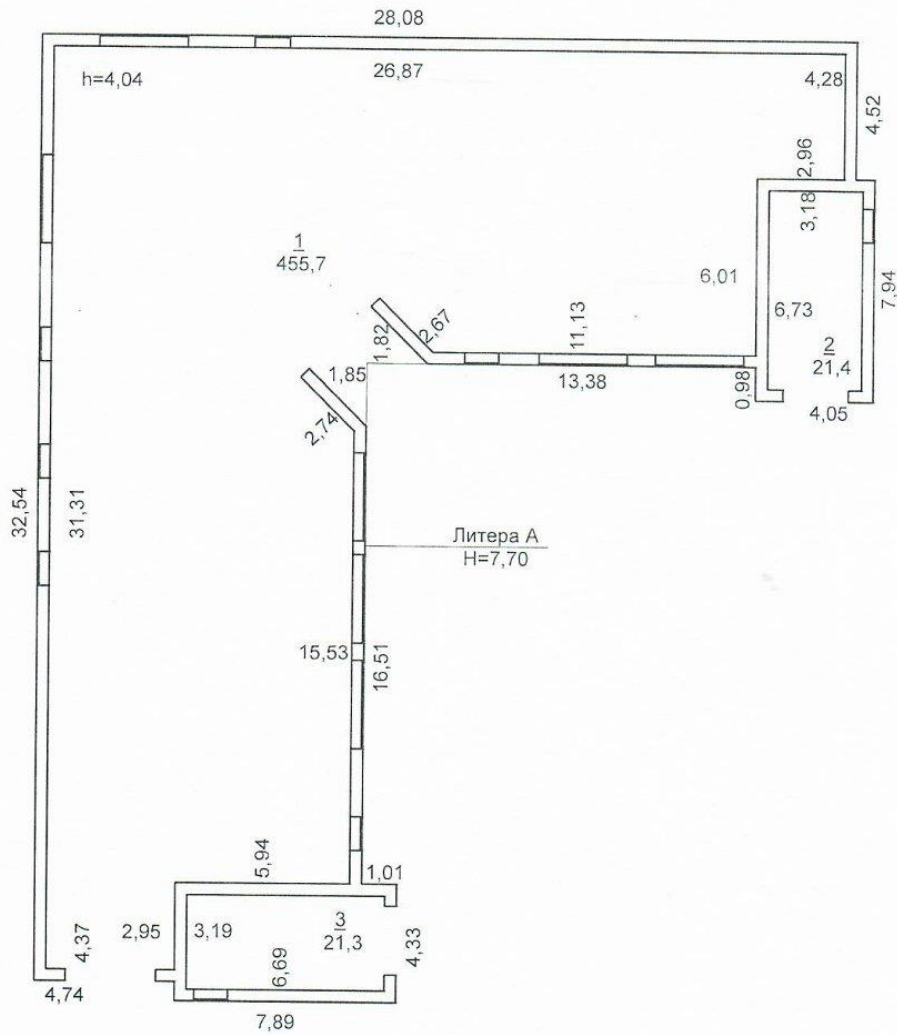


## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Назначение	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площади			Высота	Примечание
						Общая:	основная:	вспомогательная:		
А	I		1	помещение	$26,87*10,29-6,01*2,96+10,31*21,02-2,95*5,94-((2,74+2,67)*0,4)$	455,7		455,7	4,04	
			2	помещение	$6,73*3,18$	21,4		21,4	4,04	
			3	помещение	$6,69*3,19$	21,3		21,3	4,04	
<b>того по этажу I</b>						<b>498,4</b>	<b>0</b>	<b>498,4</b>		
А	II		4	помещение	$26,88*4,17+23,96*6,17+18,02*10,49+4,38*2,96+(3,51+2,6)/2$	465		465	3,13	
			5	помещение	$3,18*6,73$	21,4		21,4	3,13	
			6	помещение	$6,67*3,21$	21,4		21,4	3,13	
<b>того по этажу II</b>						<b>507,8</b>	<b>0</b>	<b>507,8</b>		
<b>площадь помещений</b>						<b>1 006,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1 006,2</b>		
<b>общая площадь здания</b>										

Примечание:

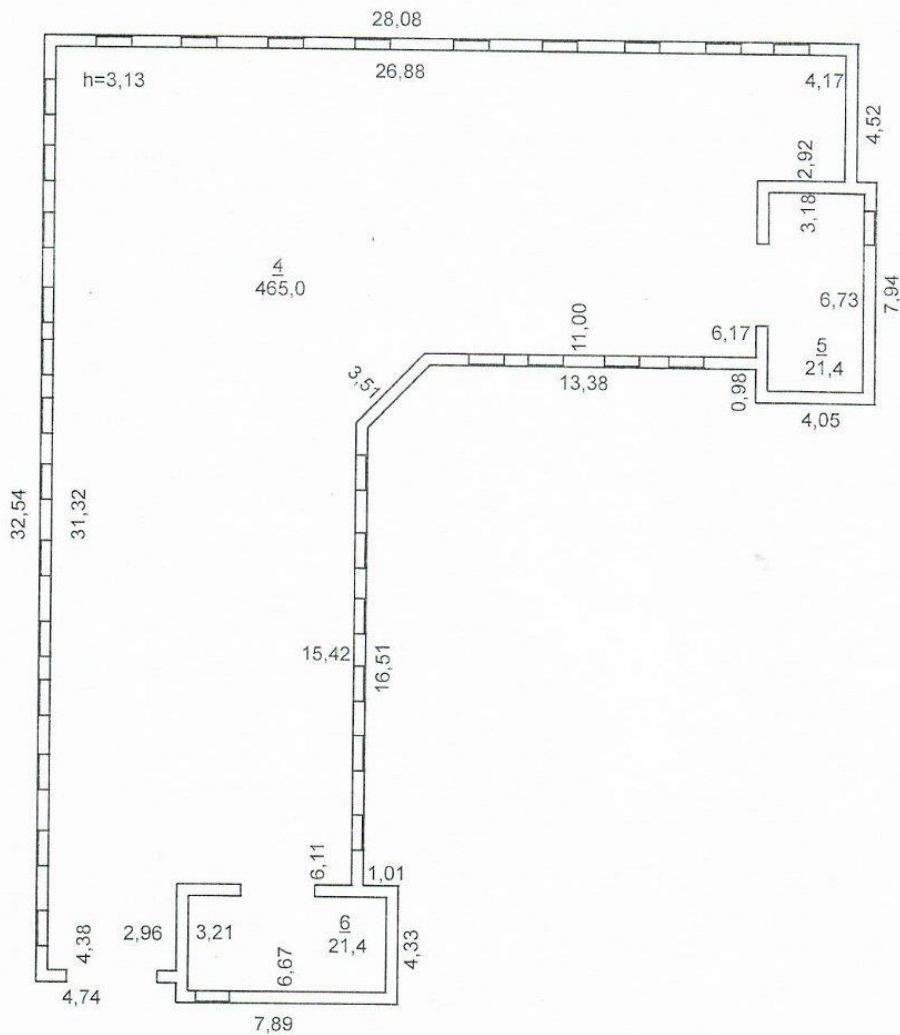




Нижгородское отделение Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Объект незавершенного строительства (1 этаж)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	г. Нижний Новгород, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Лист	1
Техник	Суворова С.В.	<i>[Signature]</i>	18.07.13		Листов	2
Зам.начал.	Герасимова С.Н.	<i>[Signature]</i>	18.07.13		Масштаб	1:200



Няганское отделение Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» КВ

Объект незавершенного строительства (2 этаж)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	г. Нягань, ул. Сибирская, д. 32А, корпус 7	Лист	2
Инженер	Суворова С.В.	<i>[Signature]</i>	18.07.13		Листов	2
Начальник	Жуков В.В.	<i>[Signature]</i>	18.07.13		Масштаб	1:200

## Общая стоимость строений и сооружений на участке

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Остаточная балансовая стоимость ( с учетом износа ) \_\_\_\_\_ руб.

\_\_\_\_\_ руб.

19.09.2013

Исполнил:

Суворова С.В.

19.09.2013

Проверил:

Герасимова С.Н.

19.09.2013

Начальник отделения

Жуков В.В.

Паспорт выдан



### XII. Ведомость последующих обследований

	" " " г.	" " " г.	" " " г.
Исполнил (Ф.И.О., должность)			
Проверил (Ф.И.О., должность)			
Директор бюро (Ф.И.О.)			

М.П.

М.П.

М.П.



Всего листов: 11  
Свидетельство  
Дата: 21.07.13  
Подпись: \_\_\_\_\_

**Конкурсный управляющий  
ООО "НК КНГ"  
Чу Эдуард Санович**  
Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа Югры  
Дело А75-5859/2020

620000, г. Екатеринбург, а/я 170 . Контактный телефон: 83433449872

НП «Уральская ПГБ»

**Уважаемый Илья Леонидович!**

В ответ на Ваш запрос сообщаю:

Консервация Объекта незавершенного строительства, назначение : объект незавершенного строительства, площадь 942, 2 кв.м. степень готовности 85%. Адрес (местонахождение) объекта: г. Нягань, ул. Сибирская 32Акор 7, кадастровый (или условный) номер 86:13:0401011:396, не производилась.

**Конкурсный  
управляющий  
ООО "НК КНГ"**

**Э. С. Чу**

Октябрьский межрайонный филиал - отдел №8 ФГУ "Земельная кадастровая палата" по ХМАО-Югре  
(наименование органа кадастрового учета)

**В.1**  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
20 февраля 2009 г. № 8613/202/09-0151

1	Кадастровый номер	86:13:0401011:67	2	Лист №	1	3	Всего листов	3				
<b>Общие сведения</b>												
4	Предыдущие номера:	-										
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 20.02.2009									
7	Местоположение:	установлено относительно ориентира магази, расположенного в границах участка, адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Нягань, ул. Сибирская, 32 "А", корпус 7										
8	Категория земель:	-										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена				
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-				
9	Разрешенное использование:	-										
10	Фактическое использование /характеристика деятельности	под строительство магазина										
11	Площадь:	1080±	12 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	667332.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	617.90	14	Местная	
15	Сведения о правах:	-										
16	Особые отметки:	-										
17	-	-										
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:	18.1	Номера образованных участков	86:13:0401011:67	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела	-	18.3	Номера участков, подлежащих изъятию для государственных нужд Российской Федерации	-		

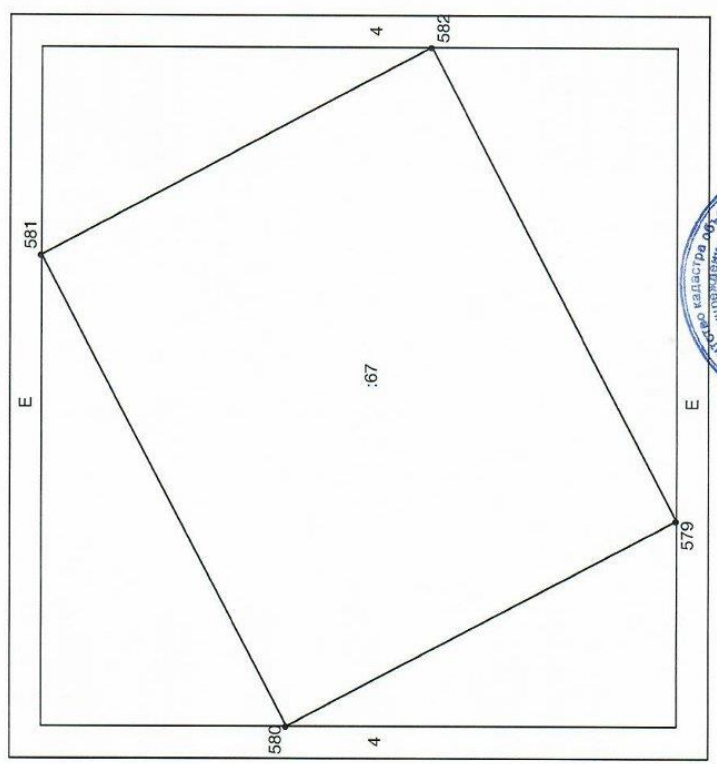
Начальник филиала - отдела  
(наименование должности)

*Л.В.Лейтнер*  
(подпись)

Л.В.Лейтнер  
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)** В.2  
 20 февраля 2009 г. № 8613/202/09-0151

1	Кадастровый номер <u>86:13:0401011:67</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов <u>3</u>
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб <u>1:408</u>	Участок № <u>2</u> , лист			



**Л.В.Лейнер**  
 (инициалы, фамилия)

*Л.В.Лейнер*  
 (подпись)

Начальник филиала - отдела  
 (наименование должности)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости В.2**  
 20 февраля 2009 г. № 8613/202/09-0151

1	Кадастровый номер 86:13:0401011:67	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
5 Условные знаки:					
Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе			Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе		
	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождение на местности	—	■		земельное пользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности
-----	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождение на местности	-----	□		земельное пользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	○	■		единое земельное пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	□		единое земельное пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
26	номер точки границы	□	□		единое земельное пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	—	=		единое земельное пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности
: 8	номер учтенного земельного участка	: 8	=		единое земельное пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка	: 8 / 2	=		единое земельное пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности



Начальник филиала - отдела (наименование должности) **Л.В.Лейнер** (инициалы, фамилия)

(подпись)

## Продается помещение свободного назначения, 3 543 м<sup>2</sup> в торгово-развлекательном центре «Сити-Клан»

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Северная ул., 5П



Площадь  
3 543 м<sup>2</sup>



Этаж  
3 из 3



Помещение  
Свободно

67 500 000 ₽  

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 65 475 000 ₽ 

Цена за метр ..... 19 052 ₽

Налог ..... НДС включен: 12 172 131 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**UGRA estate**  
 Документы проверены

На Циан  
3 года

Объектов в работе  
95



РИЕЛТОР  
Сергей Егоров

Продаётся здание, Универсального (Свободного) назначения, на сегодняшний день используется, как Торгово - Развлекательный Комплекс. Капитального исполнения, 3 этажа, площадью 3543 м<sup>2</sup>. Площадь территории земельного участка 4402 м<sup>2</sup>, (Земля в собственности) территория выложена дорожными плитами и заасфальтирована.

Возможен вариант продажи - "ГОТОВЫЙ БИЗНЕС"!!! Цена обсуждается!

Здание ТРЦ свободного назначения. Отлично подходит для ТЦ, развлекательного центра, медицинского центра и тд.

Инфраструктура Район с развитой инфраструктурой. Черта города, через дорогу жилые микрорайоны. Рядом большое количество объектов торговли, АЗС, производственных предприятий. 200 м. до Окружной Детской больницы и Окружной Клинической больницы. Расположение, на 1 линии вдоль главной дороги с большим авто трафиком и удобными подъездными путями.

09.01.2026, 23:47 Продажа помещения свободного назначения 3543м² Северная ул., 5П, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО - база ...

Преимущества в здание работают, как объекты торговли, так и объекты развлечения и отдыха. Возможна продажа с арендаторами.

Имеется своя автостоянка на 50 автомобилей с возможностью увеличения.

Удобные подъездные пути с разных сторон въезда и выезда из города.

Возможность свободного использования.

.

Документы - к продаже готовы.

Обсуждаются разные варианты оплаты.

Ждём ВАС, на просмотр и ВАШИ предложения !!!

Номер объекта: #1/537179/16378

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



РИЕЛТОР · UGRA ESTATE  
**Сергей Егоров**  
 Документы проверены

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

<https://hmas.cian.ru/sale/commercial/324971833/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbb67>

2/2

## Продается торговая площадь, 5 248 м²

Ханты-Мансийский АО, Нижневартковск, Интернациональная ул., 38А



Площадь  
5 248 м²



Этаж  
2 из 2



Помещение  
Свободно

Продается нежилое помещение ТРЦ общей площадью 5 500 кв. м, расположенный на стратегически важном въезде в г. Нижневартковск.

Преимущества предложения:

- Просторная парковка: Удобная автостоянка на 350 машиномест для ваших клиентов, что обеспечивает высокий поток посетителей.
- Развита инфраструктура: Вокруг находятся магазины, кафе и остановки общественного транспорта, что увеличивает проходимость и привлекательность ТРЦ.
- Комфортные условия: Помещения теплые и сухие, готовые к эксплуатации и привлечению арендаторов.
- Здание было возведено в 2014 году на земельном участке площадью 38 301 кв. м, что гарантирует надежность и современный подход в организации бизнес-процессов.

ID объекта в нашей базе: 268

## Позвоните автору

<https://hmas.cian.ru/sale/commercial/321987831/?mlSearchSessionGuid=bd696075a24e2af7982e070746fbb667>

1/2

120 000 000 ₽  

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 22 866 ₽

Налог ..... УСН

[Показать телефон](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Profrealt**

 Документы проверены



РИЕЛТОР

Татьяна Геннадьевна

09.01.2026, 23:51 Купить торговую площадь 5248м² Интернациональная ул., 38А, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, о...

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

Площадь участка	0 сот.
Общая площадь	5 248 м²

## Продается здание, 15 362 м²

Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Интернациональная ул., 73



Площадь  
**15 362 м²**



Этажность  
**3**

Окупаемость 6,1 лет.

Предлагается к продаже ТЦ Подсолнух в г. Нижневартовск 15362 кв. М.

Торговый центр заполнен арендаторами на 100%.

ТЦ расположен на вечерней стороне основной автомагистрали ведущей в город, в непосредственной близости находится крупный жилой массив.

Якорные арендаторы:

Гипермаркет Магнит 3500 кв. М., Kari Kids 1830 кв. М., федеральная сеть строительных и отделочных метариалов Сом 1900 кв. М., Днс Гипер 1790 кв. М., Rostics, всеинструменты. Ру, Profmax, fixprice, Legan, аптека Ригла, федеральная ювелирная сеть 585\*Золотой.

Технические характеристики:

Общая площадь – 15362 кв. М.

Из них: 1-й этаж – 9319 кв. М., 2-й этаж – 4680 кв. М., 3-й этаж 569 кв. М.

Электрическая мощность 1210 квт, с возможностью увеличения. ТЦ обеспечен всеми необходимыми инженерными сетями: отопление, водопровод и канализация подведены от центральных городских сетей.

Имеются эскалаторы и грузоподъемные столы.

**350 000 000 Р** 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 339 500 000 

Цена за метр ..... 22 784 Р

Налог ..... НДС включен: 63 114 754 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 110922604**

09.01.2026, 23:54

Продажа здания 15362м² Интернациональная ул., 73, Нижневартовск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявлени...

Есть наземная автостоянка на 360 машино-мест.  
Стоимость ТЦ 350 млн. Руб. В т. Ч. НДС.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Автор объявления

**ID 110922604**

2 года 1 месяц на Циане

[Показать телефон](#)

- +
- +
- +
- 
- 
- +
- +
- +
- 

Источник    Сегмент    Территория    Ценообразующие факторы    5 Результат

**Источник:** Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №24. По состоянию на 01.07.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 24/2-2025Н)  
**Сегмент:** Торгово-офисный сегмент рынка объектов капитального строительства  
**Территория:** Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ		Среднее значение	Доверитель		
Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)			Мин		
<b>Аренда</b>					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Хорошее</b>		1.05	1.00		
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Удовлетворительное</b>		1.32	1.21	1.24 1.28	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Неудовлетворительное (требующее капитального ремонта)</b>		2.18	1.49	1.73 1.96	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Неудовлетворительное (ветхие и аварийные здания, непригодные для эксплуатации)</b>		3.74	2.15	2.75 3.35	
<b>Матрица корректировок (Физическое состояние, Активный и неактивный рынок, Аренда)</b>					
<b>Объект-аналог</b>					
	Отличное (новое или практически новое здание)	1.00	1.05	1.32	2.18
Объект оценки	Хорошее	0.95	1.00	1.26	2.08
	Удовлетворительное	0.76	0.80	1.00	1.65
	Неудовлетворительное (требующее капитального ремонта)	0.46	0.48	0.61	1.00
	Неудовлетворительное (ветхие и аварийные здания, непригодные для эксплуатации)	0.27	0.28	0.35	0.58
<b>Продажа</b>					

Назад Расширенный поиск

Здравствуйте! Чем могу Вам помочь?

- +
- +
- +
- 
- 
- +
- +
- +
- 

Источник    Сегмент    Территория    Ценообразующие факторы    5 Результат

	Неудовлетворительное (требующее капитального ремонта)	0.46	0.48	0.61	1.00
	Неудовлетворительное (ветхие и аварийные здания, непригодные для эксплуатации)	0.27	0.28	0.35	0.58
<b>Продажа</b>					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Хорошее</b>		1.06	1.00	1.02	1.04
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Удовлетворительное</b>		1.36	*** (показать)	1.20	1.28
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Неудовлетворительное (требующее капитального ремонта)</b>		2.26	1.65	1.86	2.08
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отличное (новое или практически новое здание)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Неудовлетворительное (ветхие и аварийные здания, непригодные для эксплуатации)</b>		4.93	3.04	3.73	4.40

Скрыть опорные значения | Показать обратные значения

ПЛОЩАДЬ		Среднее значение	Доверитель	
Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)			Мин	
<b>Аренда *** (показать)</b>				
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 5 до 25 кв.м</b>		3.13	1.13	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 25 до 500 кв.м</b>		4.22	1.29	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 500 до 3000 кв.м</b>		4.97	1.47	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Более 3000 кв.м</b>		6.03	1.71	
<b>Продажа *** (показать)</b>				
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 5</b>		1.10	1.02	

Назад Расширенный поиск

Здравствуйте! Чем могу Вам помочь?

09.01.2026, 23:00

АрхивОценщика

Источник		Сегмент		Территория		Ценообразующие факторы		5 Результат	
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Более 3000 кв.м</b>								6.03	1.71
<b>Продажа ***показать</b>									
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 5 до 25 кв.м</b>								1.10	1.02
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 25 до 500 кв.м</b>								1.24	1.16
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>От 500 до 3000 кв.м</b>								1.45	1.25
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Менее 5 кв.м</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Более 3000 кв.м</b>								1.79	1.41
<b>Матрица корректировок (Площадь, Активный и неактивный рынок, Продажа)</b>									
Объект оценки				Объект-аналог					
		Менее 5 кв.м	От 5 до 25 кв.м	От 25 до 500 кв.м	От 500 до 3000 кв.м				
		Менее 5 кв.м	1.00	1.10	1.24			1.41	
		От 5 до 25 кв.м	0.91	1.00	1.13			1.31	
		От 25 до 500 кв.м	0.81	0.89	1.00			1.11	
		От 500 до 3000 кв.м	0.69	0.76	0.86			1.01	
		Более 3000 кв.м	0.56	0.62	0.69			0.81	
Показать опорные значения   Показать обратные значения									
<b>УРОВЕНЬ РЕМОНТА (ОТДЕЛКИ)</b> Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)				Среднее значение		Доверительный интервал		Расширенный интервал	
						Мин Макс		Мин Макс	
<b>Аренда</b> <span style="float: right;">Показать матрицу</span>									
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта</b>				0.58		0.69 0.48		***показать ***показать	
Назад <span style="float: right;">Расширенный поиск</span>									

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

1/1

09.01.2026, 23:00

АрхивОценщика

Источник		Сегмент		Территория		Ценообразующие факторы		5 Результат	
УРОВЕНЬ РЕМОНТА (ОТДЕЛКИ) Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)		Среднее значение		Доверительный интервал		Расширенный интервал			
				Мин Макс		Мин Макс			
<b>Аренда</b> <span style="float: right;">Показать матрицу</span>									
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта</b>		0.58		0.69 0.48		***показать ***показать			
				0.65 0.62 0.54 0.51		0.79 - - 0.46			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта</b>		0.67		0.81 0.53		***показать ***показать			
				0.76 0.72 0.63 0.59		0.82 - - 0.50			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта</b>		0.82		0.92 0.72		***показать ***показать			
				0.89 0.86 0.79 0.75		0.94 - - 0.60			
<b>Продажа</b> <span style="float: right;">Показать матрицу</span>									
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Улучшенная современная отделка, не требующая ремонта, как правило, с применением индивидуального проекта</b>		0.68		0.81 0.55		***показать ***показать			
				0.77 0.73 0.64 0.60		- - - -			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Простая современная отделка по типовым решениям, как правило, в состоянии, не требующем ремонта</b>		0.71		0.85 0.57		***показать ***показать			
				0.81 0.77 0.67 0.63		- - - -			
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - <b>Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт)</b> к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - <b>Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта</b>		0.86		0.95 0.78		***показать ***показать			
				0.92 0.89 0.83 0.80		- - - - 0.76			
Назад <span style="float: right;">Расширенный поиск</span>									

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

1/1

09.01.2026, 23:01

АрхивОценщика

Недвижимость + Источник / Сегмент / Территория / Ценообразующие факторы 5 Результат

Сделки +

Транспорт +

Оружие (/app/weapons)

Анализ рынка

Справочники цен NEW +

Корректировки и данные +

Справка +

Контакты (/app/contacts)

как правило, в состоянии, не требующем ремонта

	0.81	0.77	0.67	0.63	-	-	-	-
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Отделка отсутствует (строительная отделка, требуется капитальный ремонт) к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Простая отделка с использованием устаревших материалов, как правило, требующая ремонта	0.86	0.95	0.78	***(показать)	***(показать)			
	0.92	0.89	0.83	0.80	-	-	-	0.76

Скрыть опорные значения | Показать обратные значения

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					
Показать матрицу					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Первый этаж к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Цокольный этаж	1.19	1.09	1.28	***(показать)	***(показать)
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Первый этаж к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Третий этаж и выше (кроме технических этажей, чердаков, мансард)	1.22	1.12	1.40	***(показать)	***(показать)
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Первый этаж к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Второй этаж	1.24	1.08	1.36	***(показать)	***(показать)
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Первый этаж к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Технический этаж, чердак, мансарда	1.33	1.18	1.47	***(показать)	***(показать)
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Первый этаж к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Подвальный этаж	1.40	1.18	1.56	***(показать)	***(показать)

Показать опорные значения | Показать обратные значения

ИНЫЕ ФАКТОРЫ Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					
Показать матрицу					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеются иные факторы					

Назад [Расширенный поиск](#)

Здравствуй! Чем могу Вам помочь?

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

1/1

09.01.2026, 23:01

АрхивОценщика

Недвижимость + Источник / Сегмент / Территория / Ценообразующие факторы 5 Результат

Сделки +

Транспорт +

Оружие (/app/weapons)

Анализ рынка

Справочники цен NEW +

Корректировки и данные +

Справка +

Контакты (/app/contacts)

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Мин	Макс	Мин	Макс
Аренда или продажа					
Показать матрицу					
Отношение цены объекта со значением элемента сравнения - Имеются иные факторы повышающие стоимость объекта к цене такого же объекта со значением элемента сравнения - Иные факторы, повышающие стоимость, отсутствуют или имеются в меньшем количестве с наименьшей важностью		1.07	2.48	***(показать)	***(показать)

Показать опорные значения | Показать обратные значения

Активный рынок (Рыночные и расчетные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Продажа					
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)	24.60%	8.30	42.00	***(показать)	***(показать)

Показать опорные значения

Неактивный рынок (Рыночные и расчетные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Продажа					
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)	11.00%	0.00	22.70	***(показать)	***(показать)

Показать опорные значения

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Тип предложения не указан					
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОИ))	22.60%	12.00	28.70	***(показать)	***(показать)

Назад [Расширенный поиск](#)

Здравствуй! Чем могу Вам помочь?

https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

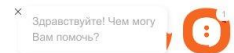
1/1



09.01.2026, 23:02

АрхивОценщика

Источник	Сегмент	Территория	Ценообразующие факторы	5	Результат
Среднегодовой темп роста (падения) цен					
Показать опорные значения					
<b>Продажа</b>					
Среднегодовой темп роста (падения) цен					
Показать опорные значения					
<b>Активный рынок</b> (Рыночные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
<b>Продажа</b>					
Срок экспозиции (ликвидность)					
Показать опорные значения					
<b>Неактивный рынок</b> (Рыночные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
<b>Продажа</b>					
Срок экспозиции (ликвидность)					
Показать опорные значения					
<b>Активный рынок</b> (Рыночные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
<b>Тип предложения не указан</b>					
Ставка дисконтирования					
Дополнительная информация: Площадь: от 20 до 150 кв. м.					
Показать опорные значения					
Ставка дисконтирования					
Показать опорные значения					
Назад					
<a href="#">Расширенный поиск</a>					



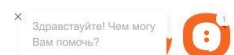
https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

1/1

09.01.2026, 22:58

АрхивОценщика

Источник	Сегмент	Территория	Ценообразующие факторы	5	Результат
(База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)					
Показать опорные значения					
<b>Неактивный рынок</b> (Рыночные и расчетные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
<b>Продажа</b>					
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)					
Показать опорные значения					
<b>Активный и неактивный рынок</b> (Рыночные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
<b>Тип предложения не указан</b>					
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))					
Показать опорные значения					
<b>Активный рынок</b> (Рыночные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
<b>Аренда</b>					
Скидка на торг (уторговывание)					
Показать опорные значения					
<b>Продажа</b>					
Скидка на торг (уторговывание)					
Показать опорные значения					
<b>Неактивный рынок</b> (Рыночные данные)					
Среднее значение					
Доверительный интервал					
Расширенный интервал					
Мин Макс Мин Макс					
Назад					
<a href="#">Расширенный поиск</a>					



https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch

1/1

[Подать объявление \(/podat-ob-yavlenie\)](#)  
 [Мои объявления \(/lichnyj-kabinet\)](#)  
 [База недвижимости \(/\)](#)  
 [Статистика рынка \(/statistika-rynka\)](#)  
 [Для оценки \(/ocenka\)](#)  
[Оформление прав \(/oformlenie-prav\)](#)  
[Эксплуатация и ремонт \(/ekspluatatsiya-i-remont\)](#)  
[Анализ рынка \(/analiz-rynka\)](#)  
[Компании на рынке \(/kompanii-na-rynke-vedvizhimosti\)](#)  
[Отзывы и предложения \(/otzyvy-i-predlozheniya\)](#)

## на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)  
 (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	<b>0,75</b>

2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	<b>0,90</b>
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	<b>0,93</b>
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,85	<b>0,77</b>
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	<b>0,92</b>
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	<b>0,94</b>

◀ [Назад \(/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3923-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda\)](/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3923-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda)

Вперед ▶ [\(/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-10-2025-goda\)](/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3940-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-na-01-10-2025-goda)

Общая информация – Контакты (/obshchaya-informatsiya)    Правовая информация (/pravovaya-informatsiya)

Авторизация / полный доступ (/avtorizatsiya)    Оформить/продлить подписку (/oplata)

10.01.2026, 00:32

Цены на квартиры в Нижневартовске за квадратный метр, стоимость жилья по районам 2025 год на карте: таблица цен на вторичное жилье

С Новым годом! График работы офиса может измениться

ЭТАЖИ | Нижний Вартовск | +7 346 663-00-20 | Звоните нам с 6:30 до 24:00

Поиск | RU / RUB | Добавить объявление | Войти

Каталог квартир | Жилые комплексы | Дома и участки | Аренда | Коммерческая | Ипотечка | Сделки по миру | Этажи Журнал | Этажи Бонус | Франшиза | Карьера

Рынок недвижимости России в цифрах

Разница за месяц

Параметры	Вторичная	Новостройки
Октябрь 2025	128 798 Р/м²	156 360 Р/м²
Ноябрь 2025	129 448 Р/м²	158 100 Р/м²
Динамика стоимости	+0.5%	+1.11%
Уровень торга	5.98% +1.1%	

Разница за год

Параметры	Вторичная	Новостройки
Ноябрь 2024	127 066 Р/м²	144 200 Р/м²
Ноябрь 2025	129 448 Р/м²	158 100 Р/м²
Динамика стоимости	+1.87%	+9.64%
Уровень торга	5.98% +0.41%	

Средняя одобренная ипотечная ставка по России

Разница за месяц

Параметры	Вторичная	Загородная	Новостройки	Коммерческая
Октябрь 2025	19.1%	9.6%	8.0%	22.8%
Ноябрь 2025	19% ↓ 0.1	10.2% ↑ 0.6	7.5% ↓ 0.5	22.2% ↓ 0.6

Разница за год

Параметры	Вторичная	Загородная	Новостройки	Коммерческая
Ноябрь 2024	21.8%	12.2%	8.9%	28.1%
Ноябрь 2025	19% ↓ 2.8	10.2% ↓ 2	7.5% ↓ 1.4	22.2% ↓ 5.9

Общайтесь со специалистами в чате

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Для профессионалов рынка недвижимости

https://vartovsk.etagi.com/analytics/

1/3

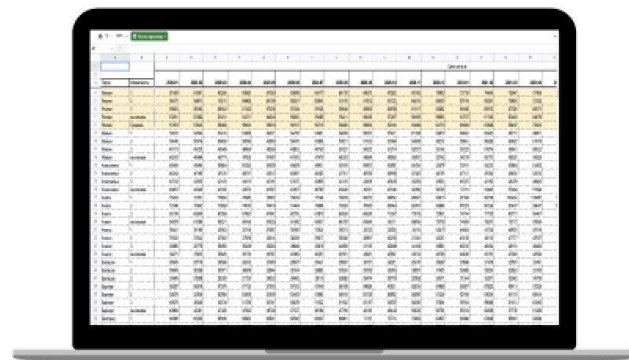
10.01.2026, 00:32

Цены на квартиры в Нижневартовске за квадратный метр, стоимость жилья по районам 2025 год на карте: таблица цен на вторичное жилье

Мы подготовили отчеты с данными за 5 лет

- Изменения цены по вторичной и первичной недвижимости по комплектности
- Средняя одобренная ипотечная ставка по России
- Уровень торга вторичной недвижимости

Подробнее



Хотите заказать индивидуальное исследование?  
 Оставьте заявку на консультацию или звоните нам по телефону +7 345 279-10-57

Ваше имя:  | +7 XXX XXX XX XX | Получить консультацию

Нажимая кнопку, вы даете согласие на обработку персональных данных

Показать больше

- Недвижимость
- Услуги
- О компании
- Другое
- Квартиры
- Жилые комплексы
- Этажи Бонус
- Возврат налога

Общайтесь со специалистами в чате

https://vartovsk.etagi.com/analytics/

2/3

10.01.2026, 00:32

Цены на квартиры в Нижневартовске за квадратный метр, стоимость жилья по районам 2025 год на карте: таблица цен на вторичное жилье

Дома и участки	Стоимость услуг	Карьера	Полезные документы для сделок
Аренда	Гарантия безопасности сделки	Отзывы сотрудников	IT-решения
Коммерческая	Страхование	Контакты	Техническая информация клиента
Гаражи	Сделки по миру	Пресс-центр	
	Электронная регистрация сделок	Отзывы о специалистах	
	Сервис безопасных расчетов	Правовая информация	
	Размещение рекламы на сайте	Франшиза для России и СНГ	
	Этажи		
	Дополнительные услуги		

©2020-2026 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.  
 На информационном ресурсе или сайте применяются рекомендательные технологии (информационные технологии предоставления информации на основе сбора, систематизации и анализа сведений, относящихся к предпочтениям пользователей сети (Интернет), находящихся на территории Российской Федерации).

Мобильное приложение «Этажи»

Загрузите в App Store | Доступно в Google Play

Откройте в AppGallery | Скачайте на RuStore

г. Нижневартовск, ул. Героев Самолетов, д. 18, тел. +7 346 663-00-20  
 Служба заботы о клиентах: тел. +7 (800) 551-69-60

Наш рейтинг: 4.9 из 5 (17 377)

Оцените эту страницу

Общайтесь со специалистами в чате

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

https://vartovsk.etagi.com/analytics/

3/3

10.01.2026, 00:31

Цены на квартиры в Нягани за квадратный метр, стоимость жилья по районам 2025 год на карте: таблица цен на вторичное жилье

С Новым годом! График работы офиса может измениться

Этажи Нягань +7... Показать Звоните нам с 10:00 до 16:00

Поиск ... RU / RUB

Добавить объявление Войти

Каталог квартир Жилые комплексы Дома и участки Аренда Коммерческая Ипотка Сделки по миру Этажи Журнал Франшиза Карьера

Рынок недвижимости России в цифрах

Разница за месяц

Параметры	Вторичная	Новостройки
Октябрь 2025	128 798 Р/м²	156 360 Р/м²
Ноябрь 2025	129 448 Р/м²	158 100 Р/м²
Динамика стоимости	+0.5%	+1.11%
Уровень торга	5.98% +1.1%	

Разница за год

Параметры	Вторичная	Новостройки
Ноябрь 2024	127 066 Р/м²	144 200 Р/м²
Ноябрь 2025	129 448 Р/м²	158 100 Р/м²
Динамика стоимости	+1.87%	+9.64%
Уровень торга	5.98% +0.41%	

Средняя одобренная ипотечная ставка по России

Разница за месяц

Параметры	Вторичная	Загородная	Новостройки	Коммерческая
Октябрь 2025	19.1%	9.6%	8.0%	22.8%
Ноябрь 2025	19% ↓ 0.1	10.2% ↑ 0.6	7.5% ↓ 0.5	22.2% ↓ 0.6

Разница за год

Параметры	Вторичная	Загородная	Новостройки	Коммерческая
Ноябрь 2024	21.8%	12.2%	8.9%	28.1%
Ноябрь 2025	19% ↓ 2.8	10.2% ↓ 2	7.5% ↓ 1.4	22.2% ↓ 5.9

Общайтесь со специалистами в чате

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании Принять

Для профессионалов рынка недвижимости

https://nyagan.etagi.com/analytics/

1/3

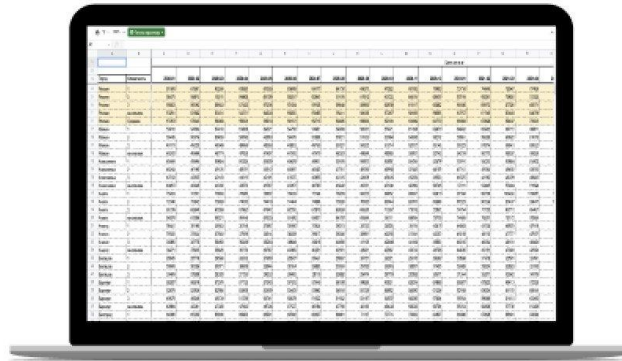
10.01.2026, 00:31

Цены на квартиры в Нягани за квадратный метр, стоимость жилья по районам 2025 год на карте: таблица цен на вторичное жилье

Мы подготовили отчеты с данными за 5 лет

- Изменения цены по вторичной и первичной недвижимости по комплектности
- Средняя одобренная ипотечная ставка по России
- Уровень торго вторичной недвижимости

[Подробнее](#)



Хотите заказать индивидуальное исследование?

Оставьте заявку на консультацию или звоните нам по телефону +7...[Показать](#)

Ваше имя   +7 XXX XXX XX XX  [Получить консультацию](#)

Нажимая кнопку, вы даете согласие на обработку персональных данных

[Показать больше](#)

Недвижимость

Квартиры

Жилые комплексы

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

Аналитика

Специалисты по недвижимости

Другое

Полезные документы для сделок

[Общайтесь со специалистами в чате](#)

<https://nyagan.etagi.com/analytics/>

2/3

10.01.2026, 00:31

Цены на квартиры в Нягани за квадратный метр, стоимость жилья по районам 2025 год на карте: таблица цен на вторичное жилье

- Дома и участки
- Аренда
- Коммерческая
- Гаражи
- Стоимость услуг
- Гарантия безопасности сделки
- Сделки по миру
- Электронная регистрация сделок
- Сервис безопасных расчетов
- Размещение рекламы на сайте
- Этажи
- Дополнительные услуги
- Карьера
- Отзывы сотрудников
- Контакты
- Пресс-центр
- Отзывы о специалистах
- Правовая информация
- Франшиза для России и СНГ
- IT-решения
- Техническая информация клиента

©2020-2026 Компания «Этажи». Все права защищены. При использовании материалов гиперссылка обязательна.  
 На информационном ресурсе [www.etagi.com](http://www.etagi.com) применяются рекомендательные технологии (информационные технологии предоставления информации на основе сбора, систематизации и анализа сведений, относящихся к предпочтениям пользователей сети Интернет, находящихся на территории Российской Федерации).

Мобильное приложение «Этажи»:



г. Нягань, 4 микрорайон, дом 5а, БЦ «Пегас», 4 этаж, помещение 46, тел. +7...[Показать](#)  
 Служба заботы о клиентах: тел. +7...[Показать](#)

Наш рейтинг 4.9 из 5 (17 367)

★★★★★

[Оцените эту страницу](#)

[Общайтесь со специалистами в чате](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

<https://nyagan.etagi.com/analytics/>

3/3

09.01.2026, 23:26

НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

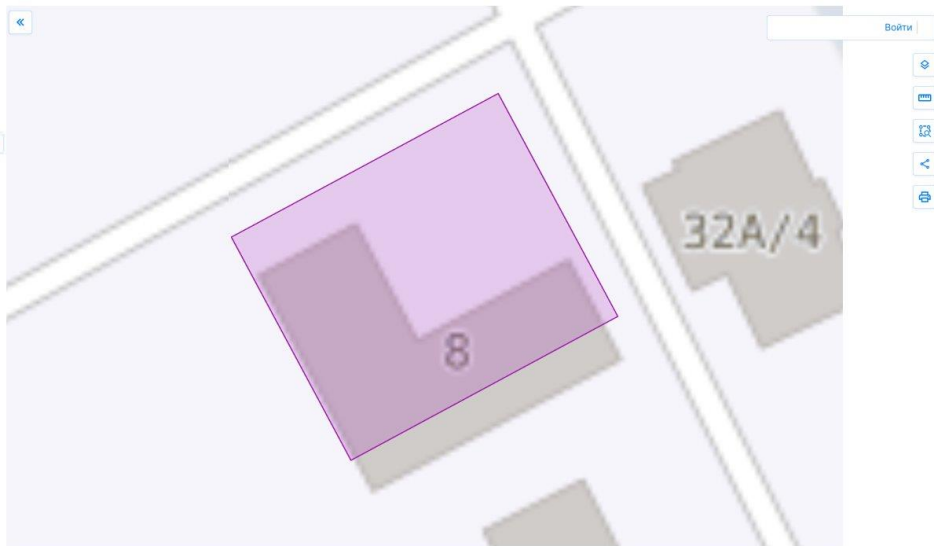
[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 86:13-0401011:67

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	20.02.2009
Кадастровый номер	86:13-0401011:67
Кадастровый квартал	86:13-0401011
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. <a href="#">Показать</a>
Площадь уточненная	1 080 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	вспомогательный вид - для объектов торгового назначения, под строительство магазина
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	3 949 419,6 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 656,87 руб./кв. м



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=7283275.450553159&coordinate\\_y=8886457.69684455&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7283275.450553159&coordinate_y=8886457.69684455&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true)

НСПД 2026 ©

5 м

1/1