

**ЦЕНТР
ОЦЕНКИ
ИМУЩЕСТВА**

625027, г. Тюмень,
ул. Минская, д. 69,
корпус 1, офис 5
(3452) 58-71-93

center-ocenki@mail.ru
ИНН 720 329 1051
КПП 720 301 001
ОГРН 113 723 201 8054

УТВЕРЖДАЮ



Генеральный директор
ООО «Центр оценки имущества»

Н. А. Скрипник

09 февраля 2026 года

ОТЧЕТ

№ 424/26

об определении рыночной стоимости Объекта оценки:

- 1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32;**
- 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32**

Дата оценки: 04 марта 2026 г.
Срок проведения оценки: 02 марта 2026 г. – 04 марта 2026 г.
Дата составления отчета: 04 марта 2026 г.

Тюмень, 2026

04 марта 2026 г.

Заместителю главы города – директору Департамента
муниципальной собственности и градостроительства
администрации города Югорска
Ю. В. Котелкиной

Уважаемая Юлия Викторовна!

В соответствии с Муниципальным контрактом № 2 от 30 января 2026 года оценщиком ООО «Центр оценки имущества» произведено определение рыночной стоимости Объекта оценки:

1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32 (Далее – Объект оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на **04 марта 2026 г.**

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

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.
Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32	412 763,00 (Четыреста двенадцать тысяч семьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек	338 330,46 (Триста тридцать восемь тысяч триста тридцать) рублей 46 копеек
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32	466 466,00* (Четыреста шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей 00 копеек	

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

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

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

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ; общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611; Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации, норм Налогового Кодекса Российской Федерации.



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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр оценки имущества»



Н. А. Скрипник

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	7
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	8
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	8
1.4. Порядковый номер отчета	8
1.5. Дата составления отчета	8
1.6. Основание для проведения оценки	8
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
2.1. Объект оценки.....	9
2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	9
2.3. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	9
2.4. Цель оценки.....	9
2.5. Соблюдение требований законодательства	9
2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)	9
2.7. Дата оценки.....	9
2.8. Срок проведения оценки.....	10
2.9. Дата осмотра объекта оценки	10
2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	10
2.11. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	10
2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка	10
2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке.....	10
2.14. Форма представления итоговой величины стоимости.....	10
2.15. Форма составления отчета об оценке	10
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
3.1. Заявление о соответствии	11
3.2. Заявление о соблюдении.....	12
3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	12
3.2.2. Сведения о независимости оценщика:	12
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
4.1. Сведения о заказчике оценки	14
4.1.1. Организационно-правовая форма	14
4.1.2. Полное наименование	14
4.1.3. ОГРН.....	14
4.1.4. Дата государственной регистрации	14
4.1.5. Место нахождения.....	14
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	14
4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	14
4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	14
4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14
4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	14
4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.....	14
4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности	14

4.2.7. Местонахождение оценщика.....	14
4.2.8. СНИЛС	15
4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика	15
4.2.10. Адрес электронной почты	15
4.2.11. Почтовый адрес оценщика	15
4.2.11. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.2.12.1. Организационно-правовая форма	15
4.2.12.2. Полное наименование	15
4.2.12.3. ОГРН.....	15
4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН	15
4.2.12.5. Местонахождение.....	15
4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
4.3.Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
5.1. Пределы применения полученного результата	16
5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка	16
5.2.1. Общие допущения и ограничения	16
6.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки.....	17
6.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	18
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
6.1. Информация о федеральных стандартах оценки.....	19
6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	19
6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.....	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.1.1. Сведения об имущественных правах.....	21
7.1.2. Сведения об обременениях.....	21
7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	22
7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	23
7.1.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	25
7.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	26
7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	26
7.1.8. Балансовая стоимость Объекта оценки	26
7.1.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	26
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а так же внешним факторам, использованным при определении стоимости	27
8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	27
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	29
8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	31
8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	31
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31

8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки	32
	Анализ рынка земельных участков в г. Югорск по состоянию на февраль 2025 г.	32
8.4.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.....	36
8.5.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	37
7.8.	<i>Для земельного участка</i>	37
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	40
8.7.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	40
9.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	41
9.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	41
9.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.....	41
9.2.1.	Сравнительный подход	41
9.2.1.1.	..... Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	41
9.2.1.2.	..... Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	41
9.2.2.	Затратный подход.....	54
9.2.2.1.	..... Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	54
9.2.2.2.	..... Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	55
9.2.3.	Доходный подход	55
9.2.3.1.	..... Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	55
9.2.3.2.	..... Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	56
10.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	57
10.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	57
10.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.....	57
10.3.	Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	57
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Информация о земельном участке

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Адрес (местонахождение) объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Общежития (214003002004)
Кадастровый номер	86:22:0015001:1802
Площадь, кв. м.	1001 +/- 11
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 86:22:0015001:1802-86/044/2025-1 от 28.10.2025 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Югорск
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-24841182

Таблица 1.2. Информация о нежилом здании

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Адрес (местонахождение) объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Кадастровый (или условный) номер:	86:22:0015001:378
Количество этажей	2, в том числе подземных 0
Площадь, кв. м.	448,4
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 86-86/008-86/008/009/2015-694/1 от 10.09.2015 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Ханты-Мансийского автономного округа-Югры городской округ город Югорск
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184

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

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.
Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32	412 763,00 (Четыреста двенадцать тысяч семьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек	338 330,46 (Триста тридцать восемь тысяч триста тридцать) рублей 46 копеек
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32	466 466,00* (Четыреста шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей 00 копеек	

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»

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

Затратный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.
Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32	412 763,00 (Четыреста двенадцать тысяч семьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек	338 330,46 (Триста тридцать восемь тысяч триста тридцать) рублей 46 копеек
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32	466 466,00* (Четыреста шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей 00 копеек	

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 424/26

1.5. Дата составления отчета

04 марта 2026 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальным контрактом № 2 от 30 января 2026 года, между Департаментом муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав Объекта оценки входит:

1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32.

2.3. Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Права, учитываемые при оценке Объект оценки – Право собственности.

Ограничения (обременения) права – Не зарегистрировано.

2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

2.5. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.6. Вид стоимости (предпосылки стоимости)

Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости:

1. Предполагается сделка с объектом оценки.
2. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи.
3. Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка.
4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование, в частности, может представлять собой ликвидацию.
5. Характер сделки - сделка в типичных условиях.

2.7. Дата оценки

04 марта 2026 г.

2.8. Срок проведения оценки

02 марта 2026 г. – 04 марта 2026 г.

2.9. Дата осмотра объекта оценки

04 марта 2026 г.

2.10. Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-24841182;
- Кадастровая выписка от 04 сентября 2015 г., № 86/201/15-250026;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 10.09.2025 №86-АВ 048793;
- Схема г. Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32.
- Технический паспорт на здание Штаб от 13.03.2014г.

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

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.12. Специальные допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.

2.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию результата оценки, отчета об оценке

Результат оценки может использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целью оценки. Распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.14. Форма представления итоговой величины стоимости

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

2.15. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

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

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

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

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

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

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

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

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение

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

профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

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

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

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- требования общих стандартов оценки (ФСО I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200) и специальных стандартов оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

- Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциация «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИЯ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены

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

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

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

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне контракта на проведение оценки 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.

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

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

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

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

344022, г. Ростов–на–Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606

тел: (863) 299–42–29, факс: (863) 299–42–30

e–mail: sro–mso@mail.ru

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма

Муниципальное казенное учреждение

4.1.2. Полное наименование

Департамент муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска

4.1.3. ОГРН

1058600313914

4.1.4. Дата государственной регистрации

07.11.2005 г.

4.1.5. Место нахождения

628260, ХМАО-Югра, Тюменская обл., г. Югорск, ул. 40 лет Победы, 11

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен в реестр оценщиков от 14.08.2025 г. № 1084

109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10, офис 308, а/я №176

тел: 8 (800) 555 93 70, 8 (495) 107 93 70

e-mail: info@fsosro.ru

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037397-1 от 24.05.2024 г. Срок действия квалификационного аттестата до 24.05.2027 г.

4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании САО «ВСК» №2500SB40R7566 от 05.08.2025 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2025 г. по 04.08.2026 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. Местонахождение оценщика

г. Тюмень, ул. Минская, д. 69, к. 1, оф. 9



4.2.8. СНИЛС

090-923-363 71

4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика

8 (3452) 58-71-93

4.2.10. Адрес электронной почты

center-ocenki@mail.ru

4.2.11. Почтовый адрес оценщика

625027, г. Тюмень, ул. Минская, д. 69, к. 1, оф. 9

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

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества»

4.2.12.3. ОГРН

1137232018054

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

14.03.2013 г.

4.2.12.5. Местонахождение

г. Тюмень, ул. Минская, д. 69, к. 1, оф. 9

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

Полис страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1525 PL 0034 от 24 октября 2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 27 октября 2025 года по 26 октября 2026 года.

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

Не привлекались.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Пределы применения полученного результата

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

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

5.2. Допущения и ограничения оценки, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при

проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта

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

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

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

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

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

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

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

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

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

6.2.2. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

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

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

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

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

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

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

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов» (ФСО XI), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 года № 659.
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО № I - ФСО № VI.

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

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

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

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Правлением Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков».

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

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

— Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

— Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

— Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

— Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200.

— Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

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

— Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» – Свод стандартов оценки Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Утверждены Правлением Ассоциация «МСО», Протокол №19 от 11.07.2016).

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является:

1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32.

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 86:22:0015001:1802-86/044/2025-1 от 28.10.2025 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Югорск
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-24841182

Таблица 7.2. Информация об имущественных правах на Объект оценки

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 86-86/008-86/008/009/2015-694/1 от 10.09.2015 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Ханты-Мансийского автономного округа-Югры городской округ город Югорск
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184

7.1.2. Сведения об обременениях

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

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

Таблица 7.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004) , площадь: 1001 +/- 11 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184

Таблица 7.4. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378 , количество этажей: 2 , в том числе подземных 0 , площадь: 448,4 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

Таблица 7.5. Физические свойства земельного участка

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004) , площадь: 1001 +/- 11 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Адрес (местонахождение) объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Общежития (214003002004)
Кадастровый номер	86:22:0015001:1802
Площадь, кв. м.	1001 +/- 11
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 86:22:0015001:1802-86/044/2025-1 от 28.10.2025 г.
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Югорск
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Документы, на основании которых составлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-24841182

Таблица 7.6. Физические свойства нежилого здания

Объект оценки	Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378 , количество этажей: 2 , в том числе подземных 0 , площадь: 448,4 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Адрес (местонахождение) объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32
Кадастровый (или условный) номер:	86:22:0015001:378
Количество этажей	2, в том числе подземных 0
Площадь, кв. м.	448,4
Имущественные права на Объект оценки	Собственность № 86-86/008-86/008/009/2015-694/1 от 10.09.2015 г.
Правообладатель	Муниципальное образование Ханты-Мансийского автономного округа-Югры городской округ город Югорск
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Документы, на основании которых составлена данная информация

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184

7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32/ Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32.

Югорск — город в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, расположенный в 380 км от Ханты-Мансийска, в 687 км от Тюмени.

Географическое положение



Рисунок 7.1. Город Югорск на карте

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

Население

На 1 января 2021 года по численности населения город находился на 401-м месте из 1116 городов Российской Федерации.

Численность населения							
1970 ^[7]	1979 ^[7]	1989 ^[7]	1993 ^[8]	1998 ^[7]	2000 ^[7]	2001 ^[7]	2002 ^[9]
6600	↗12 500	↗24 900	↗26 500	↗29 100	↗30 100	↗30 600	↘30 285
2006 ^[7]	2007 ^[7]	2008 ^[10]	2009 ^[11]	2010 ^[12]	2011 ^[13]	2012 ^[14]	2013 ^[15]
↗31 500	↗32 000	↗32 400	↗32 817	↗34 067	↗34 161	↗34 969	↗35 294
2014 ^[16]	2015 ^[17]	2016 ^[18]	2017 ^[19]	2018 ^[20]	2019 ^[21]	2020 ^[22]	2021 ^[2]
↗35 833	↗36 327	↗36 734	↗37 150	↗37 411	↗37 422	↗37 966	↗38 238

Рисунок 7.2. Численность населения г. Югорск

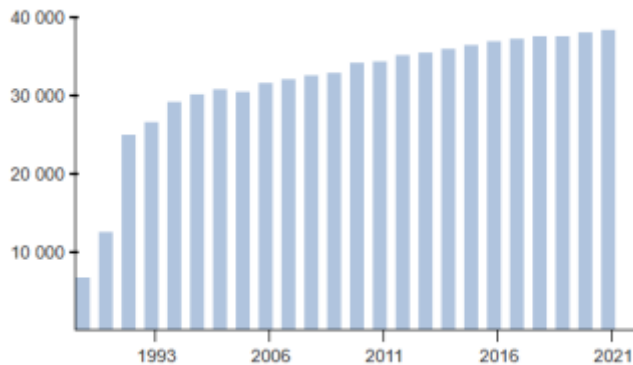


Рисунок 7.3. Динамика численности населения г. Югорск

Климат

В Югорске преобладает континентальный климат. Город и его округ приравнены к районам Крайнего Севера. Зимы суровые и продолжительные. Теплое и короткое лето. Самый теплый месяц июль — средняя температура составляет 17,5 °С, самый холодный месяц январь — средняя температура -16,5 °С. Среднее годовое количество осадков составляет 529 мм.

Среднегодовая температура воздуха — -0,7 °С.

Относительная влажность воздуха — 74,7 %.

Средняя скорость ветра — 3,1 м/с.

Экономика

Градообразующее предприятие города Югорска ООО «Газпром трансгаз Югорск» — крупнейшее газотранспортное предприятие в мире.

Анализ местоположения Объекта оценки

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

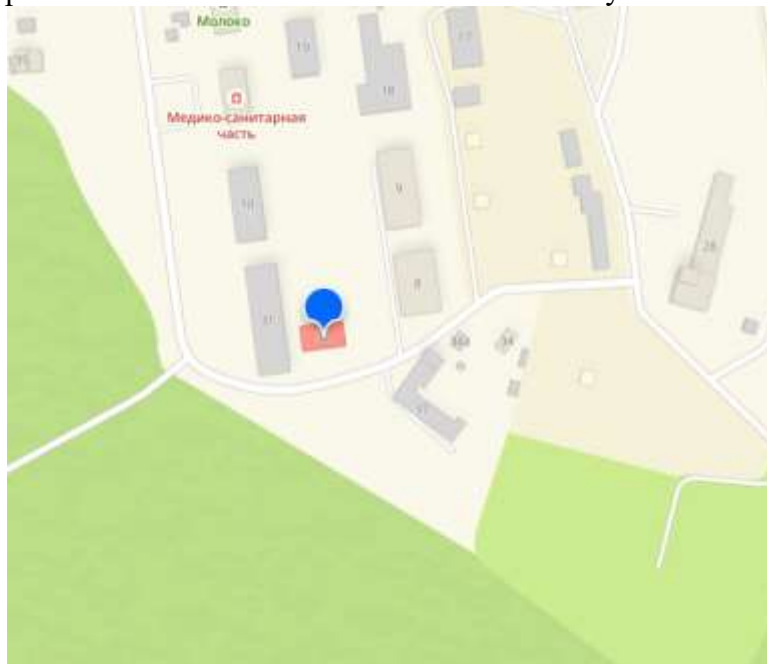


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки



Вид объекта	Здание
Дата публикации	06.07.2012
Кадастровый номер	86-22-0015001-378
Кадастровый квартал	86-22-0015001
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, мкр Югорск-2, д 32
Назначение	Казарма
Назначение	Нежилое
Площадь общая	448,4 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Муниципальная
	11 100 200 24 м

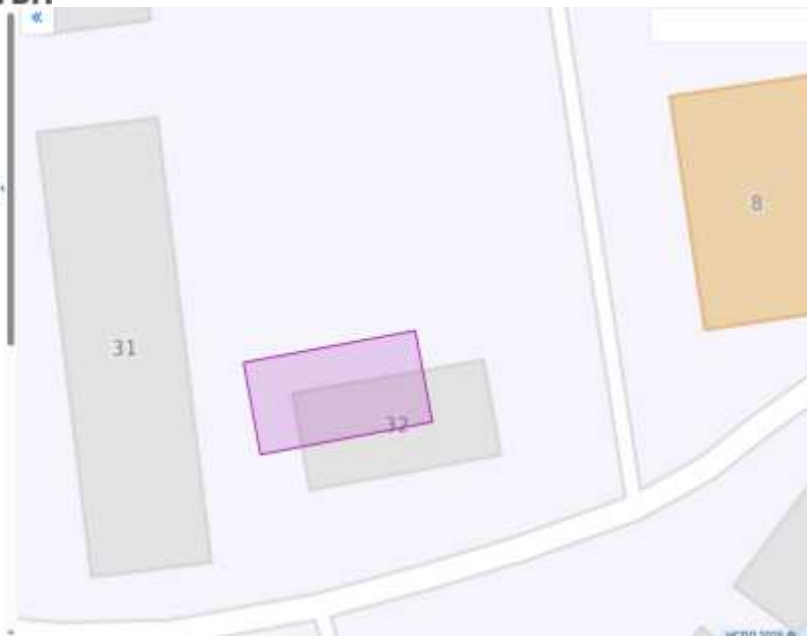


Рисунок 7.5. Снимок с кадастровой карты

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

Рельеф местности: ровный.

Степень застройки: средняя.

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

Источник информации, на основании которого составлено описание местоположения:

<http://ru.wikipedia.org>, <https://yandex.ru/maps/>.

7.1.5. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

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

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

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

Функциональное устаревание (обесценение) это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же назначения.

Функциональное устаревание не выявлено.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

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

Оцениваемое здание находится в отличном состоянии. Износ составляет 31% (подробнее в п. 9.2.1.2 Настоящего отчета)

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Земельные участки не имеют физического износа и устаревания.

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

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

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

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

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

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу.

Конструктивные характеристики объекта Оценка

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

Сведения о конструктивных характеристиках не были предоставлены Заказчиком.

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Объект недвижимости по данным визуального осмотра не используется по назначению.

7.1.8. Балансовая стоимость Объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки не предоставлена.

При оценке рыночной стоимости балансовая стоимость объекта не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта. Оценка производится с учетом допущения, о том, что указанная информация не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

7.1.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

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

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-16543184;

— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2026 г. № КУВИ-001/2026-24841182;

— Кадастровая выписка от 04 сентября 2015 г., № 86/201/15-250026;

— Свидетельство о государственной регистрации права от 10.09.2025 №86-АВ 048793;

— Схема г. Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32.

— Технический паспорт на здание Штаб от 13.03.2014г.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, а так же внешним факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации 2025 год

I		ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
		2025 г.		В % к 2024 г.		Справочно 2024 г. и % к 2023 г.		
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		213 515,8 ¹⁾		101,0 ¹⁾		104,9		
Реальные располагаемые денежные доходы				107,4 ²⁾		108,2		
1) Первая оценка. 2) Оценка.								
		Январь-сентябрь 2025 г.		В % к январю-сентябрю 2024 г.		Справочно январь-сентябрь 2024 г. и % к январю-сентябрю 2023 г.		
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей		26 345,6		100,5		109,0		
		2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно	
					декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.	2024 г. и % к 2023 г.	ноябрю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства		101,3		103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	н 2,1р.	97,6	80,9	н 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен		108,7		105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		101,9		96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7 ³⁾	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3 ³⁾	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0
3) В среднем за месяц.								
		Ноябрь 2025 г.		В % к ноябрю 2024 г.	Январь- ноябрь- 2025 г. и % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно		
						ноябрь 2024 г. и % к ноябрю 2023 г.	ноябрь 2024 г. и % к январю- ноябрю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей		98 193		112,8	114,2	116,8	117,8	
реальная				105,8	104,8	107,3	108,7	

Источник информации – <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>

О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2025 года

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г

после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора — рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее — это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования — +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств — здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются — рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г¹ годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г²). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025

год динамика производства мяса составила $-0,2\%$ г/г (за 2024 год – рост $+2,2\%$ г/г), молока – рост на $+0,5\%$ г/г (за 2024 год – рост на $+0,7\%$ г/г), яиц – рост на $+4,3\%$ г/г (за 2024 год $-0,2\%$ г/г).

По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на $-0,7\%$ г/г (за 2024 год – рост на $+0,5\%$ г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в $-1,3\%$ г/г после $-3,0\%$ г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: $+2,9\%$ г/г после $+6,9\%$ г/г в 2024 году. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на $+2,9\%$ г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали $+2,7\%$ г/г, в 2024 году $+7,1\%$ г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до $+3,9\%$ г/г после $+3,6\%$ г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на $+2,6\%$ г/г после $+7,7\%$ г/г в 2024 году (в прогнозе $+2,5\%$ г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на $+3,9\%$ г/г в реальном выражении после $+3,3\%$ г/г в ноябре.

Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на $+2,7\%$ г/г после роста до уровня $+4,3\%$ г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на $+3,1\%$ г/г после $+3,4\%$ г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на $+8,7\%$ г/г после $+11,9\%$ г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до $+9,4\%$ г/г после $+8,2\%$ г/г в ноябре. Инфляция по итогам 2025 года составила $5,59\%$ г/г после $6,64\%$ г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до $0,32\%$ м/м после $0,42\%$ м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году $6,45\%$ г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил $+3,9\%$ г/г, а в декабре 2025 года – снижение на $-0,3\%$ г/г после $+1,0\%$ г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на $+1,9\%$ г/г, в декабре 2025 года – снижение на $-3,3\%$ г/г после снижения на $-1,0\%$ г/г месяцем ранее.

На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем $2,2\%$ рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до $2,2\%$ рабочей силы ($2,1\%$ в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на $+14,2\%$ г/г и составила 96 772 рубля, реальная – $+4,8\%$ г/г (за 11 месяцев 2024 года $+17,8\%$ г/г и $+8,7\%$ г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили $+12,8\%$ г/г после $+14,3\%$ г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на $+5,8\%$ г/г против $+6,1\%$ г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил $+7,7\%$ г/г после роста на $+9,9\%$ г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на $+6,0\%$ г/г после $+8,0\%$ г/г¹ в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на $+7,4\%$ г/г ($+8,2\%$ г/г в 2024 году), а в 4 квартале на $+5,8\%$ г/г после $+7,7\%$ г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников $+3,7$ п.п. ($+6,1\%$ г/г в реальном выражении) и доходы от собственности $+2,2$ п.п. ($+23,0\%$ г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности $+0,9$ п.п. ($+12,9\%$ г/г) и социальных выплат $+0,8$ п.п. ($+5,1\%$ г/г).

Источник информации:

https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

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

Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития муниципального образования город Югорск за 9 месяцев 2025 года

Основными результатами экономического развития муниципального образования за отчетный период стали:

увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним производителям промышленной продукции - на 10,5% в сопоставимых ценах;

увеличение среднемесячной номинальной заработной платы на одного работающего по крупным и средним организациям города - на 7,0%;

увеличение объема жилищного строительства - на 2,5%.

Среднегодовая численность постоянного населения города составила 39,7 тыс. человек (100,8%).

Численность экономически активного населения составила 26,8 тыс. человек.

Среднесписочная численность работающих в организациях города составила 14,4 тыс. человек (98,6%).

Уровень регистрируемой безработицы - 0,32% от численности экономически активного населения (за аналогичный период 2024 года - 0,30%).

Среднемесячные денежные доходы населения составили 64 944,8 рубля (112,4%), реальные располагаемые денежные доходы составили 105,9%.

Среднемесячная номинальная заработная плата на одного работающего по крупным и средним организациям города 155 560,8 рубля (107,0%), что составляет 3,2 минимальных заработных плат, установленных в автономном округе.

Средний размер доходов пенсионеров на конец отчетного периода составляет - 35 590,0 рублей (темп роста 111,4%), что составляет 1,9 прожиточного минимума пенсионера.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним производителям промышленной продукции составил 4 129,2 млн. рублей (110,5% в сопоставимых ценах), в том числе:

«Обрабатывающие производства» - 3 572,2 млн. рублей (111,1% в сопоставимых ценах);

«Обеспечение электроэнергией, газом и паром» - 418,8 млн. рублей (108,4% в сопоставимых ценах);

«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» - 138,2 млн. рублей (103,2% в сопоставимых ценах).

Крупные и средние предприятия города выпускают следующие основные виды продукции:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий;
- швейные изделия - спецодежду и трикотажные изделия широкого ассортимента;
- производство древесины и пиломатериалов;

а также оказывают услуги по ремонту машин и оборудования.

Субъекты малого предпринимательства осуществляют:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий;
- производство мяса птицы;
- производство пиломатериалов.

Объем произведенной и отгруженной сельскохозяйственной продукции (без учета хозяйств населения) составил 21,7 млн. рублей (85,6% в сопоставимых ценах).

За отчетный период крестьянскими (фермерскими) хозяйствами произведено 182,0 тонны мяса в живом весе (85,5%).

Количество малых предприятий на конец отчетного периода составило 293 единицы (97,7%), 1 среднее предприятие (100%). В городе зарегистрировано 917 индивидуальных предпринимателей (103,5%), 3 374 самозанятых гражданина (119,8%).

Объем инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, составил 727,7 млн. рублей (82,7% в сопоставимых ценах).

Введены в эксплуатацию 91 индивидуальный жилой дом и 1 дом блокированной застройки общей площадью 12,5 тыс. кв. метров (102,5%).

На территории города осуществляют деятельность 216 магазинов (98,6%), 4 торговых центра (100%), 1 оптовое предприятие (100%), 27 объектов мелкорозничной торговой сети (79,4%) и 90 предприятий общественного питания (94,7%).

В сфере образования в городе осуществляют деятельность: 4 муниципальных общеобразовательных учреждения, 1 бюджетное общеобразовательное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, 3 автономных дошкольных образовательных учреждения, 1 частное общеобразовательное учреждение «Православная гимназия преподобного Сергия Радонежского», 2 частных детских сада, предоставляют услуги дополнительного образования 1 автономная некоммерческая организация и 2 индивидуальных предпринимателя.

Система здравоохранения города представлена бюджетным учреждением Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Югорская городская больница», включающим в себя стационар на 206 коек круглосуточного пребывания и 84 койко-места дневного пребывания с учетом двухсменного режима работы, поликлинику с плановой мощностью 841 посещение в смену, Югорским филиалом КУ Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Советский психо-неврологический диспансер», ведомственным санаторием - профилакторием ООО «Газпром трансгаз Югорск», субъектами малого предпринимательства, оказывающими населению медицинские услуги - 15 юридических лиц и 9 индивидуальных предпринимателей.

В систему учреждений культуры города входят: 2 учреждения культурно-досугового типа: МАУ «Центр культуры «Югра-презент» и ведомственное учреждение Культурно-спортивный комплекс «Норд» ООО «Газпром трансгаз Югорск», МБУ «Музей истории и этнографии», МБУ «Централизованная библиотечная система», учреждение дополнительного образования: МБУ ДО «Детская школа искусств города Югорска».

Сеть спортивно-оздоровительных объектов города насчитывает 131 спортивное сооружение (объект) и включает МБУ ДО спортивная школа «Центр Югорского спорта», спортивные залы средних школ, бассейн средней школы № 6, зал для стрелковых видов спорта, плоскостные сооружения; ведомственные учреждения: Культурно - спортивный комплекс «Норд» ООО «Газпром трансгаз Югорск», в состав которого входят Дворец спорта с бассейном, стадионы, лыжная база, 4 спортивных зала, а также спортивные залы предприятий и учреждений города, уличные площадки и игровые поля, фитнес-центры.

За отчетный период на реализацию 13 муниципальных программ города Югорска направлено 5 568,5 млн. рублей, из них за счет средств городского бюджета - 1 894,4 млн. рублей.

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

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

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

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

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов,

инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	<p>Рынок зданий и сооружений</p> <p>Рынок земельных участков</p>
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	<p>Рынок зданий - активный</p> <p>Рынок земельных участков - неактивный</p>
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Назначение объекта капитального строительства	<ul style="list-style-type: none"> • Офисно-торговое (свободное) назначение • Производственное – складское назначение 	Офисно-торговое (свободное) назначение
Назначение земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> • Земельные участки под коммерческую застройку • Земельные участки под индустриальную застройку • Земельные участки под жилую застройку • Земельные участки сельскохозяйственного назначения • Земельные участки под объекты рекреации 	Земельные участки под коммерческую застройку (Общезития)
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Бездоходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)	Нежилое здание с земельным участком

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи зданий и земельных участков на территории ХМАО-Югры.

Анализ фактических данных будет производиться оценщиком на основании информации о ценах предложений зданий и земельных участков, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки в ХМАО-Югре.

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки

Анализ рынка земельных участков в г. Югорск по состоянию на февраль 2025 г.

Рынок земельных участков г. Югорск по состоянию на февраль 2026 года, представлен объявлениями о продаже и аренде (около 102 объявлений), но анализ показывает, что к аренде представлено несущественное количество объектов – около 2% от общей структуры рынка.

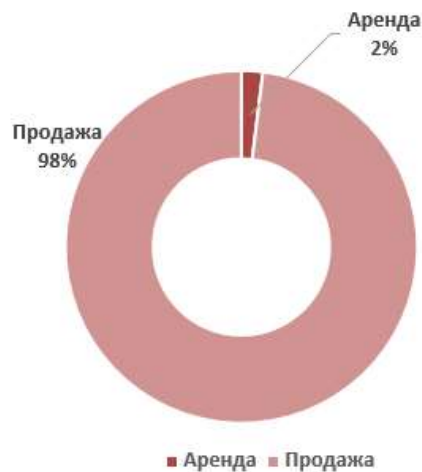


Рисунок 8.1. Структура предложений земельных участков

На рынке продажи земли сельскохозяйственного назначения занимают большую часть предложений – 62%. Наименьшей – около 6% – являются земли промышленного назначения. Земли населенных пунктов занимают 32% от общего количества предложений о продаже.

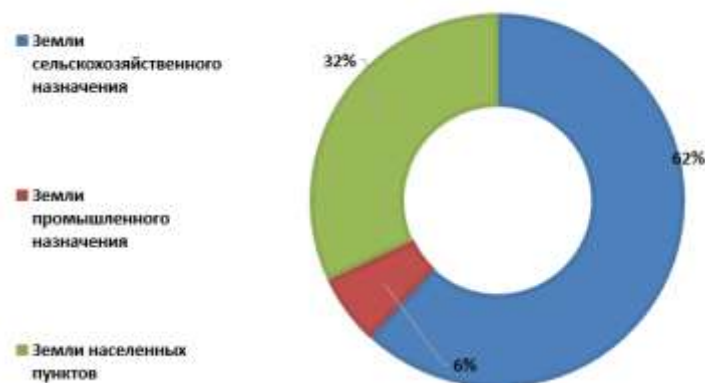


Рисунок 8.2. Структура предложения к продаже земли

На рынке аренды земли промышленного назначения и земли населенных пунктов занимают по 50%. Земли сельскохозяйственного назначения не представлены в предложениях об аренде.

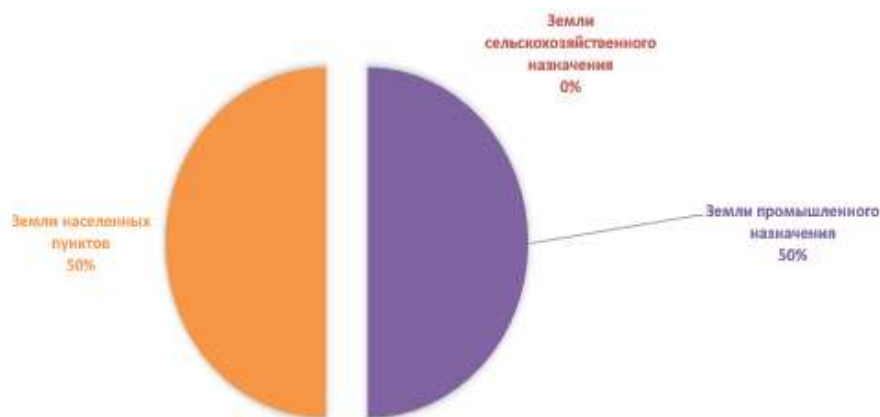


Рисунок 8.3. Структура предложения к аренде земли

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru/>, <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/>

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке земельных участков, на дату оценки – 04 марта 2026 г. Поэтому были проанализированы предложения о продаже земельных участков за 2026 год, но не позднее даты оценки – 04 марта

Таблица 8.3. Информация о продаже объектов, аналогичных земельному участку

Показатели	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.
Местонахождение	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск, ул. Первопроходцев	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, Семейная ул.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск, Тихая ул.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Промышленного назначения	Промышленного назначения
Наличие улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Площадь, кв. м	1 500	1 290	1 570	1 550	720
Рыночная стоимость, руб.	850 000	800 000	900 000	3 810 000	3 600 000
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	567	620	573	2 458	5 000
Источник информации	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7886796564	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot._izhs_7793459802	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot._izhs_7704481117	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_155_sot._promnaznacheniya_7850015640	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_7850656713

*Информация, представленная в таблице 8.3, может не совпадать с информацией, отображенной в принт-скрине. Данные, отраженные в таблице, являются достоверными, поскольку были подтверждены в результате уточнения информации по данным Росреестра в соответствии с кадастровым номером.

Диапазон цен за 1 кв. м земельных участков составляет 567 – 5 000 руб. Цены зависят от местоположения, вида разрешенного использования, категории земель, площади и др. факторов.

Анализ рынка коммерческой недвижимости ХМАО-Югры по состоянию на февраль 2026 г.

Так как оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений по продаже коммерческих зданий сопоставимых с объектом оценки в городе Югорск, то оценщиком было принято решение рассмотреть рынок коммерческой недвижимости ХМАО-Югры.

В феврале 2026 года на рынке коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа выставлено 2 216 объектов коммерческого назначения, предлагаемых к продаже либо к аренде. Структура коммерческой недвижимости по видам сделок представлена на рисунке 8.1.

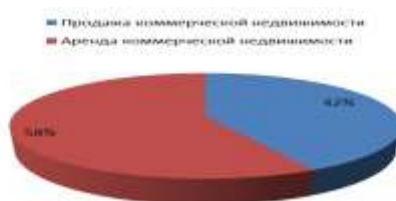


Рисунок 8.4. Структура предложения аренды коммерческой недвижимости по назначению

Согласно рисунку 8.4 наибольшую долю на рынке (58%) занимают объекты, предлагаемые к аренде и наименьшую долю объекты, предлагаемые к продаже (42%).

На февраль 2026 года на рынке Ханты-Мансийского автономного округа к продаже было выставлено 935 объектов нежилой недвижимости. В структуре предложений по типу объектов лидируют объекты торгового назначения (25% от общего числа предложений).

Более подробно структура предложений о продаже объектов нежилой недвижимости в Ханты-Мансийском автономном округе представлена на рисунке ниже.

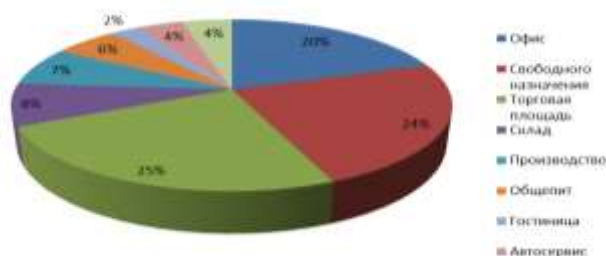


Рисунок 8.5. Структура предложения к продаже коммерческой недвижимости на рынке ХМАО

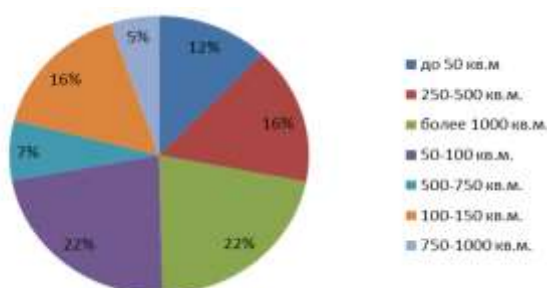


Рисунок 8.6. Распределение предложений о продаже коммерческой недвижимости по площади

Из данных диаграммы видно, что наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 50 кв. м, 50-100 кв. м и более 1000 кв. м. При том, основная масса предложений из первого диапазона представлена объявлениями о сдаче в аренду офисов, из второго и третьего – помещения свободного назначения.

Таблица 8.4. Стоимость продажи объектов

Вид объекта	Минимальная цена за кв. м., руб.	Средняя цена за кв. м., руб.	Максимальная цена за кв. м., руб.
Офисные помещения	35 200	82 384	233 333
Помещения свободного назначения	11 270	84 152	200 000
Торговые помещения	41 225	88 166	282 979
Складские помещения	8 000	34 600	81 200
Производственные помещения	10 200	20 050	69 900

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки – 04 марта 2026 г. Поэтому были проанализированы предложения о продаже коммерческой недвижимости за 2026 год, но не позднее даты оценки – 04 марта 2026 г.

Таблица 8.5. Информация о продаже объектов, аналогичных нежилому зданию

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Наименование объекта	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Офисно-торговое (Свободного назначения)	Производственно-складская	Производственно-складская
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Период продажи	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.
Местоположение	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Гастелло, 38	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Гастелло, 25Б	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Мира, 77	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск, Арантурская ул., 2/4	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск, Кольцевая ул., 7
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметический ремонт
Площадь, кв. м	172,5	850	1318,2	28328,2	540
Рыночная стоимость, руб.	1 505 000	7 000 000	18 000 000	196 485 066	2 500 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	8 725	8 235	13 655	6 936	4 630
Источник информации	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.5_m_2258358212	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_1580301895	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-hozyaystvennyy_kompleks_1318.2_m_4184480033	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_obektov_po_proizvodstvu_kirpicha_v_yugorske_153_obekta_792_5562863	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_540_m_7866269052

Диапазон цен за 1 кв. м зданий составляет 4 630 – 13 655 руб./кв. м. Цены зависят от местоположения, технического состояния, материала стен, состояния отделки, площади и др. факторов.

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

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

Ценообразующие факторы для земельного участка

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка складывается из следующих ценообразующих факторов:

- 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);
- целевое назначение;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие улучшений;
- Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение (категория земель, вид разрешенного использования).

Ценообразующие факторы для нежилого здания

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

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

8.5. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

7.8. Для земельного участка

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

2) *Условие финансирования.* Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

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

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

3) *Условия продажи.* Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

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

5) *Наличие коммуникаций.* На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и

канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

6) *Наличие улучшений.* В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

7) *Местоположение.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

8) *Категория земель.* Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. В случае различия по данному признаку, необходимо введение корректировки.

9) *Вид разрешенного использования.* Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

10) Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для нежилого здания

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

2) *Условия финансирования сделки.* Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

3) *Условия продажи.* Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные

цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

4) *Фактор времени продажи.* Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

5) *Местоположение в пределах города.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

6) *Тип недвижимости.* Как правило, отдельно стоящие здания, стоят дороже, чем встроенные помещения, поэтому в случае отличия по данному фактору объекта оценки и объектов аналогов требуется вводить корректировку.

7) *Наличие отопления.* Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно превышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

8) *Материал стен.* Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок.

Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, на его теплотехнические характеристики (теплопроводность разных материалов разная, следовательно, охлаждаться или, наоборот, сохранять тепло они тоже будут по-разному).

9) *Состояние отделки.* На стоимость оказывает влияние состояние отделки, а именно: хорошая отделка объекта оценки, удовлетворительная, объект без отделки.

10) *Техническое состояние.* В настоящей оценке общий физический износ в процентном выражении определен оценщиком нормативным методом без разбивки на устранимый и неустранимый физический износ, для определения технического состояния конструктивных элементов и объекта в целом.

11) *Площадь.* Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается.

12) *Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости.* При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

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

На основании анализа рынка оценщик пришел к следующему заключению:

По данным опроса представителей агентств недвижимости рыночная стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка может находиться в диапазоне 450 – 492 рублей, а рыночная стоимость 1 кв. м. оцениваемого здания может находиться в диапазоне 670 – 1 291 рубль.

Анализ рынка недвижимости показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории ХМАО-Югры на дату оценки достаточен. Оценщиком выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае использование имущества в соответствии с его назначением будет являться наиболее эффективным использованием.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 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).

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

На дату оценки имеется информация о ценах предложений по продаже имущества, аналогичного оцениваемому, на рынке зданий и рынке земельных участков.

Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки применяется.

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

Сравнительный подход — основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

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

Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости

Объекта оценки.

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

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

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

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

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

Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м земельного участка/нежилого здания.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

Выбор объектов-аналогов

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

Оценщик отказался от использования объектов №4 и №5, данные объекты исключаются из выборки, так как имеют отличный от объекта оценки вид разрешенного использования земельного участка. Данное отличие может привести к искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №№ 1-3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

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

Определение рыночной стоимости земельного участка

Таблица 9.1. Информация об объектах аналогах для расчета рыночной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи	Дата оценки - 04 марта 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.
Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск, ул. Первопроходцев	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, Семейная ул.	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Югорск, Тихая ул.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Общезжития (214003002004)	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие улучшений	Условно-свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки
Наличие коммуникаций	Имеются на участке	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Площадь, кв. м	1001 +/- 11	1 500	1 290	1 570
Рыночная стоимость, руб.	-	850 000	800 000	900 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	567	620	573
Источник информации	-	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_7886796564	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot._izhs_7793459802	https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot._izhs_7704481117

**Информация, представленная в таблице 9.1, может не совпадать с информацией, отображенной в принт-скрине. Данные, отраженные в таблице, являются достоверными, поскольку были подтверждены в результате уточнения информации по данным Росреестра в соответствии с кадастровым номером*

Обоснование внесенных корректировок для земельного участка

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

Различий в составе передаваемых прав между объектом-оценки и объектами-аналогами нет, следовательно, корректировка составит 1,00.

2) *Условие финансирования.* Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

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

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

3) *Условия продажи.* Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

Таблица 9.2. Корректировка на уторгование, %

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9	10,8	24,9
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7	9,2	22,2
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3	12,6	28,1
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9	9,3	22,5
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7	7,6	19,8
Земельные участки под объекты рекреации	18,3	11,7	24,9
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2	10,2	24,3

* Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 295)

Таким образом, чтобы как-то учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на торг применить скидку для земельных участков под коммерческую (офисно-торговую) застройку в размере 22,2%. Таким образом, корректировка составит 0,778.

4) *Фактор времени продажи.* Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на фактор времени продажи не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

5) *Наличие коммуникаций.* Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Объект оценки обеспечен инженерными коммуникациями, а объекты-аналоги расположены в населенных пунктах с возможностью подключения всех видов коммуникаций, следовательно, корректировка составит 1,00.

б) *Наличие улучшений.* В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Согласно ст.263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Объект оценки принимается как условно-свободный от застройки, а объекты-аналоги свободны от застройки, следовательно, корректировка составит 1,00.

7) *Местоположение.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 9.3. Корректировка на местоположение

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты, в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

* «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 95)

Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов относится к категории «Райцентры с развитой промышленностью», следовательно, корректировка составит 1,00.

8) *Категория земель.* Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, следовательно, введение корректировки не требуется.

9) *Вид разрешенного использования.* Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае

различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

Таблица 9.4. Корректировка на вид разрешенного использования

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

* Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).

Вид разрешенного использования Объекта оценки относится к коммерческой застройке. Вид разрешенного использования объектов-аналогов относится к жилой застройке, следовательно, вводится корректировка в размере 1,02 (=1,00/0,98).

10) *Площадь участка.* Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Таблица 9.5. Коэффициенты для корректировки на площадь

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные усредненные по России										
		Аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

* Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г.; стр. 115)

Площадь объекта оценки и объектов-аналогов относится к диапазону «0-50 сот», следовательно, корректировка составит 1,00.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.6. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	1001 +/- 11	1 500	1 290	1 570
Цена предложения, руб.	-	850 000	800 000	900 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	567	620	573
Внесение корректировок				
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	567	620	573
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	567	620	573
Корректировка на торг	-	0,778	0,778	0,778
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	441	482	441
Корректировка на фактор времени продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	441	482	446
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	441	482	446
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	441	482	446
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	441	482	446
Корректировка на категорию земель	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	441	482	446
Корректировка на вид разрешенного использования	-	1,02	1,02	1,02
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	450	492	455
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	450	492	455
Сумма корректировок по аналогам, %	-	24,2000	24,2000	24,2000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0413	0,0413	0,0413
Сумма нормированных удельных весов	-	0,1239		
Весовые коэффициенты	-	0,333	0,333	0,333
Взвешенная рыночная стоимость	-	150	164	152
Рыночная стоимость 1 кв. м с учетом всех корректировок, руб./кв. м	466	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	466 466,00			

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки - *Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32, определенная на дату оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений составляет:*

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.*
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32	466 466,00 (Четыреста шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей 00 копеек

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

Определение рыночной стоимости нежилого здания

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки

требует наличия достаточного количества сведений о сделках или предложениях с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Оценщик отказался от использования объектов №4 и №5, так как по назначению объекта относится к производственно-складской, в то время как объект оценки относится к офисно-торговому (свободного) назначения, данное отличие может привести к искажению рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №№ 1-3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

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

Таблица 9.7. Информация об объектах аналогах для расчета рыночной стоимости объекта нежилого здания

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (использование) объекта	Офисно-торговое (свободного) назначения	Офисно-торговое (свободного) назначения	Офисно-торговое (свободного) назначения	Офисно-торговое (свободного) назначения
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки	Дата оценки – 04 марта 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.	Февраль, 2026 г.
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Гастелло, 38	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Гастелло, 25Б	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Мира, 77
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)
Площадь, кв. м	448,4	172,5	850	1318,2
Рыночная стоимость, руб.	-	1 505 000	7 000 000	18 000 000
Рыночная стоимость, руб./кв. м	-	8 725	8 235	13 655
Источник информации	-	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_172.5_m_2258358212	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_1580301895	https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-hozyaystvennyy_kompleks_1318.2_m_4184480033

Обоснование внесенных корректировок для нежилого здания

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

Объект оценки и аналоги принадлежат субъектам на правах собственности, введение корректировок не требуется.

2) *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых

договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

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

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

По данному признаку не было выявлено отличий между объектом оценки и объектами-аналогами, следовательно, корректировки не вводятся.

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

Таблица 9.8. Корректировка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	15,2	8,6	21,8
Офисные объекты класса С и ниже	16,9	9,4	24,3
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1	8,9	21,3
Стрит-ритейл	15,6	8,8	22,4
Объекты свободного назначения	15,7	9,0	22,5
Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2	10,8	25,5

*«Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 327)

Чтобы учесть в расчетах вероятность того, что покупателю удастся сторговаться с продавцом, тем самым не завысив стоимость предложения по объектам-аналогам, оценщиком было принято решение в качестве скидки на уторгование, учитывая местоположение объекта и его привлекательность с учетом назначения, применить скидку на торг для офисных в размере максимальной границы интервала – 24,3%. Таким образом, корректировка составит 0,757.

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

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

Поскольку предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировки не вводятся.

5) *Местоположение.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 9.9. Корректировка на местоположение

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к	Среднее	Доверительный
--	---------	---------------

самому дорогому району	значение	интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты, в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 80).

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов относится к категории «Райцентры с развитой промышленностью», следовательно, корректировка составит 1,00

б) *Тип недвижимости.* Как правило, отдельно стоящие здания, стоят дороже, чем встроенные помещения, поэтому в случае отличия по данному фактору объекта оценки и объектов аналогов требуется вводить корректировку.

Объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, следовательно, корректировка составит 1,00.

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

Таблица 9.10. Корректировка на состояние отделки

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	Типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26
	Требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	Требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 384)

Согласно визуальному осмотру состояние отделки характеризуется как «Требуется капитального ремонта». Согласно данным объявление, состояние отделки объектов-аналогов также характеризуется как «Типовой ремонт (отделка «стандарт»)), следовательно, корректировка составит 0,79.

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

Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены отдельным входом, следовательно, корректировка составит 1,00.

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

Таблица 9.11. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 163)

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

10) *Назначение. Использование.* При выборе объектов сравнения следует отказываться от тех, которые после продажи используются не так, как Объект оценки. Например, спортивный зал

после продажи используется как крытая автостоянка. В этом случае цена продажи может быть выше, чем рыночная стоимость спортивного комплекса. Для определения возможного использования Объекта оценки следует опираться на нормы местного зонирования. Если два объекта находятся в разных зонах, исключающих их одинаковое использование, они не могут рассматриваться как сравнимые.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, следовательно, корректировка составит 1,00.

11) *Техническое состояние.* Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Таблица 9.12. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

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

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

Таблица 9.13. Корректировка на техническое состояние зданий

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,35	0,75	0,53

* Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4045-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2026-goda>).

По данным визуального осмотра и документам, предоставленным Заказчиком, техническое состояние оцениваемого здания, определено как условно-удовлетворительное.

Сведения о техническом состоянии объектов аналогов были получены по результатам опроса продавцов. Техническое состояние объектов-аналогов находится в хорошем состоянии, следовательно, корректировка составит 0,41 (=0,35/0,86).

12) *Площадь.* Цена 1 кв. м объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв. м снижается.

Таблица 9.14. Корректировка на площадь

Площадь, кв. м.		Объект-аналог					
		0-50	50-125	125-300	300-750	750-1500	от 1500
Объект оценки	0-50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,72
	50-125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65
	125-300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41
	300-750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15
	750-1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00

*«Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под редакцией Лейфера Л. А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2021 г., стр. 296).

Площадь объекта оценки находится в диапазоне «300-750 кв. м». Площадь объекта-аналога № 1 находится в диапазоне «125-300 кв. м», корректировка составит 0,82. Площадь объектов-аналогов № 2 и № 3 относятся к диапазону «750-1500 кв. м», следовательно, корректировки составят 1,01.

13) Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости. При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

Таблица 9.15. Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,34	0,17
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,40	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

*Данные сайта некоммерческой организации СтатРиелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4063-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-01-2026-goda>).

Так как в настоящем Отчете рыночная стоимость нежилого здания рассчитывается отдельно от стоимости земельного участка, а в стоимость объектов-аналогов, используемых при расчете стоимости нежилого здания, включена стоимость доли земельного участка под объектом недвижимости, Оценщиком принято решение ввести корректировку на долю стоимости земли в составе комплекса недвижимости в размере максимального значения. Таким образом, корректировка составит 0,83 (=1,00-0,17).

14) Корректировка на ликвидность.

Таблица 9.16. Корректировка на ликвидность

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента Кл.
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76

	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

*Данные таблицы взяты из методических рекомендаций Консалтинговой группы «КАУПЕРВУД», тел./факсы: (38 0562) 47-16-36, 47-83-98, (38 056) 370-19-76; <http://www.cowperwood.dnepr.net> www.cowperwood.dnepr.net, <http://www.galasyuk.dnepr.net> www.galasyuk.dnepr.net, YPERLINK <http://www.ccf.com.ua> www.ccf.com.ua, ERLINK <http://www.galasyuk.com> www.galasyuk.com, mailto:avg@cowperwood.dnepr.net avg@cowperwood.dnepr.net, mailto:avg@inkon.dnepr.net avg@inkon.dnepr.net, [K@inkon.dnepr.net](mailto:mailto:K@inkon.dnepr.net) K@inkon.dnepr.net, [vit@inkon.dnepr.net](mailto:mailto:vit@inkon.dnepr.net) vit@inkon.dnepr.net, [maria@inkon.dnepr.net](mailto:mailto:maria@inkon.dnepr.net) maria@inkon.dnepr.net

Также данная методика описана на сайте RLINK <http://www.appraiser.ru/>, <http://www.appraiser.ru/>. - Портал «Appraiser.ru Вестник Оценщика»

Объект оценки признан Средне-неэластичными, требуется введение корректировки 0,46.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.17. Расчет рыночной стоимости нежилого здания

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	448,4	172,5	850	1318,2
Цена предложения, руб.	-	1 505 000	7 000 000	18 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	8 725	8 235	13 655
Внесение корректировок				
Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости	-	0,83	0,83	0,83
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	7 241	6 835	11 334
Корректировка на вид права	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	7 241	6 835	11 334
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	7 241	6 835	11 334
Корректировка на торг	-	0,757	0,757	0,757
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	5 482	5 174	8 580
Корректировка на дату предложения	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	5 482	5 174	8 580
Корректировка на местоположение в пределах города	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	5 482	5 174	8 580
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00

Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	5 482	5 174	8 580
Корректировка на «красную» линию		1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м		5 482	5 174	8 580
Корректировка на ликвидность		0,46	0,46	0,46
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м		2 522	2 380	3 947
Корректировка на состояние отделки	-	0,79	0,79	0,79
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 992	1 880	3 118
Корректировка на техническое состояние	-	0,41	0,41	0,41
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	817	771	1 278
Корректировка на площадь	-	0,82	1,01	1,01
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	670	779	1 291
Сумма корректировок по аналогам, %	-	193,3000	176,3000	176,3000
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0052	0,0057	0,0057
Сумма нормированных удельных весов	-		0,0165	
Весовые коэффициенты	-	0,3132	0,3434	0,3434
Взвешенная рыночная стоимость	-	210	267	443
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв. м	920,52	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.			412 763,00	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС (22%), руб.			338 330,46	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная на дату оценки с учетом ограничительных условий, сделанных допущений составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.
Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32	412 763,00 (Четыреста двенадцать тысяч семьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек	338 330,46 (Триста тридцать восемь тысяч триста тридцать) рублей 46 копеек

9.2.2. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно 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.

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

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

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого здания в связи с тем, что отсутствует техническая документация на оцениваемый объект недвижимости.

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

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

9.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 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).

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;
- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия) частью которой являются оцениваемые объекты. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемым объектам. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

Поскольку не удалось найти информацию о возможном спросе на рынке аренды на аналогичное имущество, то применить первый способ для расчета стоимости оцениваемого

имущества не представляется возможным.

Конструирование денежного потока, который мог бы генерировать объект оценки самостоятельно без иных активов предприятия, не представляется возможным в связи со значительной долей субъективизма, неизбежно сопровождающей подобное конструирование, что неприемлемо с учетом назначения настоящей оценки.

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

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

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости здания и земельного участка использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить удельный вес 1,00.

Таблица 10.1. Согласование результатов оценки (рыночная стоимость земельного участка)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	466 466,00	1,00	466 466,00
Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	466 466,00		

Таблица 10.2. Согласование результатов оценки (рыночная стоимость нежилого здания)

Подходы к оценке	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость, руб.
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	412 763,00	1,00	412 763,00
Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.	412 763,00		

10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

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

Объект оценки	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС (22%), руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (22%), руб.
Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32	412 763,00 (Четыреста двенадцать тысяч семьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек	338 330,46 (Триста тридцать восемь тысяч триста тридцать) рублей 46 копеек
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32	466 466,00* (Четыреста шестьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят шесть) рублей 00 копеек	

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)»

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

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

Отчет составил оценщик
Дата составления отчета:



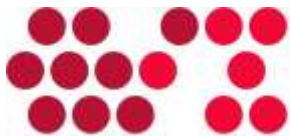
Н. А. Скрипник
02 марта 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 424/26

об определении рыночной стоимости Объекта оценки:

- 1. Здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 86:22:0015001:378, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, площадь: 448,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Югорск, мкр-н Югорск, д. 32;**
- 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Общежития (214003002004), площадь: 1001 +/- 11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32**

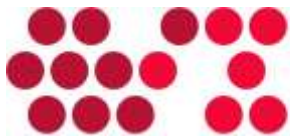


Информация для оценки:
Иллюстрации объекта оценки









ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Объекты-аналоги для оценки Земельного участка Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7886796564

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

850 000 Р
66 887 кв.м сотки
В ипотеку от 19 260 Р/мес.
[Посчитать ипотеку](#)

Есть вопросы
[Написать сообщение](#)
Посчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователи
Частное лицо
[Выделить объявление](#) [Звонить](#) [08:00](#)
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Томская обл., г. Кызыл-Минусинский АО – Югра, Югорск, ул. Первопроездная

Смотреть карту

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7886796564

Описание

Продан право аренды земельного участка.
Участок находится в аренде от администрации сроком на 20 лет. После постройки дома вы сможете выкупить участок в собственность.

Технические параметры участка:
- Адрес: город Югорск, улица Первопроездная, участок 152
- ЮН: 56:22:0010003:24/17
- Площадь: 1550
- Вид разрешенного использования: ИЖС
- Коммуникации: есть возможность подключения газа, электричества

Участок расположен рядом с лесом, что позволит вам наслаждаться природой, проживая при этом в городе.

Документы на руках, все сделки проводятся официально с регистрацией в Росреестре.

Говорите, оперативно отвечаю на ваши вопросы. Возможен торг.

850 000 Р
66 887 кв.м сотки
В ипотеку от 19 260 Р/мес.
[Посчитать ипотеку](#)

Есть вопросы
[Написать сообщение](#)
Посчитать ипотеку

Здравствуй!

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7886796564

№ 1886796564. 4 вопроса в 15 дн. 200 просмотров (17 человек) | [Позвонить](#)

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7886796564

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot_izhs_7793459802

Участок 12,9 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



800 000 ₽

62 016 ₽ за сотку
В ипотеку от 19 041 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в XXX XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 12,9 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Пользователь
Частное лицо

Охлажд.: -151 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, Семейная ул.

[Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot_izhs_7793459802

Описание

Продается земельный участок, частично со строй материалами, возможен торг.

800 000 ₽

62 016 ₽ за сотку
В ипотеку от 19 041 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot_izhs_7793459802

№ 7793459802 в феврале в 22:29 - 662 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Завтра можно посмотреть?


https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_129_sot_izhs_7793459802

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot_izhs_7704481117

Участок 15,7 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить закладки](#)




[Смотреть фото](#)

Об участке

Площадь: 15,7 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО – Югра, Югорск, Тавая ул. [Скрыть карту*](#)



900 000 Р

57 325 ₽ за сотку
 В ипотеку от 19 542 ₽ в мес.
[Посмотреть расчет](#)

[Показать телефон](#)
в 443 000-00-00

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо
[Документы продавца](#)
 Звонки: -8,06 тыс. руб.
[Подписаться на продажи](#)

Описание

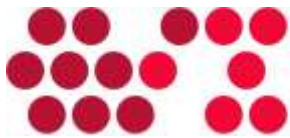
Продаётся земельный участок под индивидуальную застройку. К участку есть возможность подвести все необходимые коммуникации. Участок угловой.

900 000 Р

57 325 ₽ за сотку
 В ипотеку от 19 542 ₽ в мес.
[Посмотреть расчет](#)

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot_izhs_7704481117

https://www.avito.ru/yugorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_157_sot_izhs_7704481117



ЦЕНТР
ОЦЕНКИ
ИМУЩЕСТВА


Объекты-аналоги для оценки нежилого здания
Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.5_m_2258358212

Продам помещение свободного назначения, 172.5 м²

1 505 000 Р за всё

В избранное | Сохранить | Заметки | Скачать фотографии



Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Держать в тайне

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
Звонить можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Копилка
Подписки

Найти свой номер
3 000 объявлений в работе
10 лет на рынке

О помещении

Вход с улицы
Общая площадь: 172.5 м²
Этаж: 1

Страна: офисное
Тип здания: прованс

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.5_m_2258358212

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Гагарина, 38

1 505 000 Р за всё

В избранное

Показать карту

Описание

Продается отдельно стоящее нежилое здание общей площадью 172.5 кв. м по адресу: ЮАО-Югра, г. Югорск, ул. Гагарина 38

Под застройку: 1995. Конструктивные элементы: фундамент - металлосеткой свай, бетон, стены - алюминиевые панели утепленные, кровля - цинк-титан, деревянный. Системы: удаляемое крышное, инженерные коммуникации - центральные отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция.

Здание (помещение) подходит для торгового и офисного назначения, а так же хранения, кафе.

Расположение: обременен ипотекой. Рядом трасса

Земельный участок площадью 3 300 кв. м в аренде у Департамента муниципальной собственности (до 2026 года).

Продавец от собственника, без посредников. Цена указана с учетом НДС 22%. Предлагается на выкуп с публичной офертой, условия приобретения уточняйте по телефону, указанному в объявлении. Звоните, отвечу на все вопросы!

О здании

Тип здания: другой
Парковка: нет

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у продавца

Держать в тайне

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
Звонить можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Копилка
Подписки

Найти свой номер
3 000 объявлений в работе
10 лет на рынке

Татьяна Манюкова
Контрактная продажа

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.5_m_2258358212

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_1580301895

**Помещение свободного назначения,
850 м²**

**7 000 000 Р
за всё**

8 235 Р/за м²

Оценки, Сравнить, Звонки, Сохранить понравившееся



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отделочный класс: есть
Общая площадь: 850 м²
Этаж: 2

Структура: офисная
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Показать телефон
в эксклюзиве

Написать сообщение

Спросите у продавца

Дорогой покупатель!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Статус
Частное лицо
на Avito с 2018 года
Документы проверены: (Ипотека)
Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_1580301895

Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Гасталло, 23В

Показать карту

Описание

Продается 2-х этажное здание с земельным участком. В настоящее время работает магазин. Сделан капитальный ремонт.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: административное здание
Удаленность от дорог: первая линия
Парковка: на улице

№ 1580301895 - Индивидуальное объявление. 100% просмотра (10 рейтинг) [Пожаловаться](#)

за всё

8 235 Р/за м²

Показать телефон
в эксклюзиве

Написать сообщение

Спросите у продавца

Дорогой покупатель!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_1580301895

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-hozyaystvennyy_kompleks_1318.2_m_4184480033

Административно-хозяйственный комплекс, 1318.2 м²

Избранное Свойства Звезда Сервис-привилегия



Октайн-поиск Показать результаты просмотра

О помещении

Этаж: 1-й этаж
Общая площадь: 1318.2 м²
Этаж: 1
Структура: монолит

Мощность: электрическая: 280 кВт
Отопление: газовое
Тип здания: торговля

18 000 000 Р
за всё

13 888.7 руб/м²

Показать телефон
в вашем городе

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите, можно посмотреть?

Заглянуло посмотреть?

Типично

Частное лицо

На Avito с 2016 года

Знаете ли продавца

2 объявления опубликовано

Подпишитесь на продавца

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-hozyaystvennyy_kompleks_1318.2_m_4184480033

Расположение

Томская обл., Ханты-Мансийский АО, Югорск, ул. Мира
РР [Показать карту](#)

Описание

Административно-хозяйственный комплекс, площадью 1318.2 кв. м. В него входит административное помещение – 232 кв. м., гараж – 654 кв. м., котельная – 39 кв. м., склады с площадью – 176 кв. м., 100 кв. м. и 20 кв. м. Исконно две охранительные камеры. Площадь земельного участка составляет – 5823 кв. м. Водоразборный водопровод и благоустроенная РВод находится здание для торговли, общей площадью 93.5 кв. м. на земельном участке для обслуживания магазина (площадью 100 кв. м. Рассматривается все предложения (аренда 3 кв. м. – 300 рублей). Торг уместен. Дайте пожалуйста информацию по телефону.

О здании

Типичность: в эксплуатацию
Тип здания: другой

Парковка: в здании, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Вместимость парковочных мест: 15

09.04.2023 в 20:49:46 в 13:06:46 (время отправки сообщения) [Показать все](#)

18 000 000 Р
за всё

13 888.7 руб/м²

Показать телефон
в вашем городе

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Скажите, можно посмотреть?

Заглянуло посмотреть?

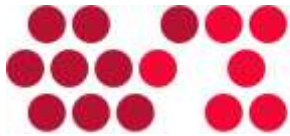
Типично

Частное лицо

На Avito с 2016 года

Знаете ли продавца

https://www.avito.ru/yugorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativno-hozyaystvennyy_kompleks_1318.2_m_4184480033



ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Копии документов, предоставленные Заказчиком

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала государственной компании "Роскадастры" по Удальскому федеральному округу

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2026, поступившего на рассмотрение 09.02.2026, сообщаем, что состав выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Листы 1 Лист 1

Листы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 4	Всего листов выписки 6
09.02.2026: № КУВН-001/2026-16543184			
Кадастровый номер:	86.22.0015001.378		
Номер кадастрового квартала:	86.22.0015001		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Панельный номер 5-4-52-00		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Югорск, мкр Югорск-2, д 32		
Площадь:	448.4		
Назначение:	Жилый		
Наименование:	Квартира		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1967		
Год завершения строительства:	1967		
Кадастровая стоимость, руб.	11199395.34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86.22.0015001.1802		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8307040473000410110400007640 Выдана: 27.05.2016 17:40:04 в 86.22.0015001 РОСАДАСТЫ Информация: +7 (351) 807-00-00 807-00-07	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Листы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 4	Всего листов выписки 6
09.02.2026: № КУВН-001/2026-16543184			
Кадастровый номер:	86.22.0015001.378		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Дробини Анна Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 20.08.2015		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные; ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Муниципальное образование Ханты-Мансийского автономного округа-Югры городской округ город Югорск *		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8307040473000410110400007640 Выдана: 27.05.2016 17:40:04 в 86.22.0015001 РОСАДАСТЫ Информация: +7 (351) 807-00-00 807-00-07	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
09.02.2026г. № КУВН-001/2026-16543184							
Кадастровый номер:				86.22.0015001.378			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК36. Зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Рядность, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	988823.16	1666414.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	988828.57	1666437.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	988816.36	1666440.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	988810.87	1666417.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	988823.16	1666414.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Сертификат: 807045473000010110400007640 Выдано: 27.07.2019 17:40:44 (02.06.2024) РОСАДМ.ЭП Идентификатор: 2.30.1.001.001.001.001</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Данные об объекте недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 6	
09.02.2026г. № КУВН-001/2026-16543184							
Кадастровый номер:				86.22.0015001.378			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат МСК36. Зона 1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>документ подписан электронной подписью Сертификат: 807045473000010110400007640 Выдано: 27.07.2019 17:40:44 (02.06.2024) РОСАДМ.ЭП Идентификатор: 2.30.1.001.001.001.001</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
25.02.2026г. № КУВН-001/2026-24841182			
Кадастровый номер:		86.22.0015001.1802	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Муниципальное образование Хатты-Мансийского автономного округа-Югры горноскладской округ город Югорск."	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
25.02.2026г. № КУВН-001/2026-24841182			
Кадастровый номер:		86.22.0015001.1802	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Муниципальное образование городской округ Югорск
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86.22.0015001.1802-86.044/2025-1 28.10.2025 09:48:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приморочитания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перецели, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1. 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
25.02.2026г. № КУВН-001/2026-24841182				86-22-001/001-1802			
Кадастровый номер:				86-22-001/001-1802			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной конечной	Преклонный угол	Горизонтальное приложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающей смежной земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	79°18'	11,24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	848°25,0'	7,57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	78°17,4'	16,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	169°9,3'	35,29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	254°35,7'	31,47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	353°12,8'	12,19	данные отсутствуют	86-22-001/001-1476(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	348°52,4'	14,72	данные отсутствуют	86-22-001/001-1476(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	80°30,1'	2,91	данные отсутствуют	86-22-001/001-1476(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	348°41,4'	3,37	данные отсутствуют	86-22-001/001-1476(1)	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 807045473000010110400007640 Выдан: 07.07.2019 17:40:44 (07.07.2019) РОСАДС.СР Область: 86-22-001/001-1802</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

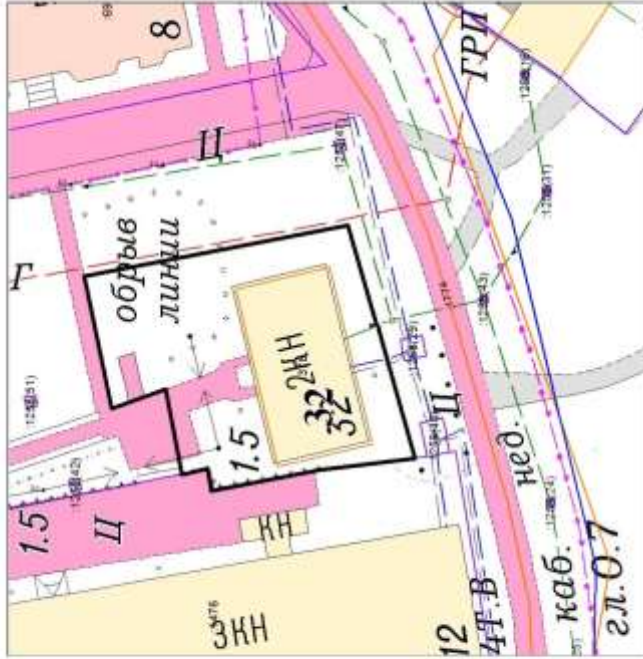
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2. 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
25.02.2026г. № КУВН-001/2026-24841182				86-22-001/001-1802			
Кадастровый номер:				86-22-001/001-1802			
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характеристических точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	988835.6	1666413.52	-	-	0,1		
2	988817.72	1666424.56	-	-	0,1		
3	988844.94	1666423.08	-	-	0,1		
4	988848.3	1666439.29	-	-	0,1		
5	988813.64	1666445.93	-	-	0,1		
6	988805.28	1666415.59	-	-	0,1		
7	988817.38	1666414.15	-	-	0,1		
8	988831.82	1666411.31	-	-	0,1		
9	988832.3	1666414.18	-	-	0,1		
1	988835.6	1666413.52	-	-	0,1		

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 807045473000010110400007640 Выдан: 07.07.2019 17:40:44 (07.07.2019) РОСАДС.СР Область: 86-22-001/001-1802</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



**ЦЕНТР
ОЦЕНКИ
ИМУЩЕСТВА**



Масштаб 1:500

Площадь земельного участка составляет 1001 м2

Вид разрешенного использования: Общепольные [3.2.4]

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, городской округ Югорск, город Югорск, район Югорск-2, земельный участок 32

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"
Федеральное БТИ
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-ЮГРА
ЮГОРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ИП _____ ИМЕНИЕ _____
(наименование субъекта)
Штаб _____
(наименование объекта)

Субъект Российской Федерации	Адрес (местоположение) объекта	
Район	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Муниципальное образование	тип муниципалитета	городской округ
Населенный пункт	тип населенного пункта	с/поселок
Улица (проспект, переулок и.д.)	тип улицы	Югорск
Номер дома	назначение	Югорск-2
Номер корпуса		
Номер строения		
Экспликация		А
Иные сведения местоположения		

Ссылка на документ, подтверждающий пользование на земельный участок ОУИ

Инвентарный номер 5486
Кладовый номер

Шкала: органы государственного кадастрового учета и сведения об объектах недвижимости
распоряжаются кадастровые сведения (ЕГРОС)

Наименование участка в органе ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Инвентарный номер
Кадастровый номер
Дата внесения сведений в реестр

Паспорт составлен по состоянию на 13.03.2014 г.

Руководитель _____

Заведующий С.В.
(подпись И.О.)





Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию для организации	Документ, подтверждающий право собственности, с указанием даты вступления в силу и номера выданы	Степень участия при приобретении собственности	Полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию записи
-------------	--	--	--	---

Экспликация площади земельного участка - кв. М.

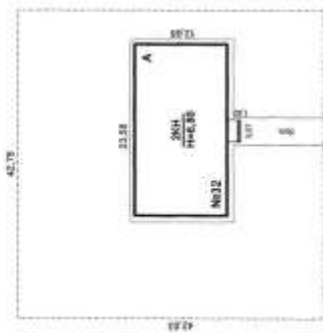
№ документа	Площадь участка		Назначение площади	
	Фактическая	используемая	законная	прочая
1	3	3	4	6

Благоустройство - кв. М.

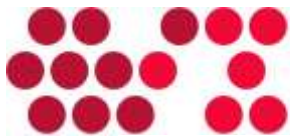
Вид работ (№)	Составление		Исполнение		Центральное		Всего			
	сод. земельный участок	от АЗП	лучшие условия	лучшие условия	городские территории	С центр. газопроводов	С центр. газопроводов	С		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Категория земель	Классификация		Дорожные		Радиус	Телефон	Степень износа		
	Центральное	Жилое	Земельный участок	Пасадный				Городские	Улицы
32	13	14	15	16	17	18	19	20	21

План земельного участка М 1:500



Служба государственной кадастровой оценки		И.И.И.И.И.И.
№10-01/001-001-001-001-001-001		18.03.2018
Лист	План земельного участка	Масштаб
№	с/рассеянного типа	1:500
Д/П	Юрисконсульт	Получено
И.И.И.И.И.И.	И.И.И.И.И.И.	И.И.И.И.И.И.
Подпись	Подпись	Подпись
Инициалы	Инициалы	Инициалы



Общие сведения

Назначение: на жилое

Использование: не используется

Количество мест (мощность):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

**Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)**

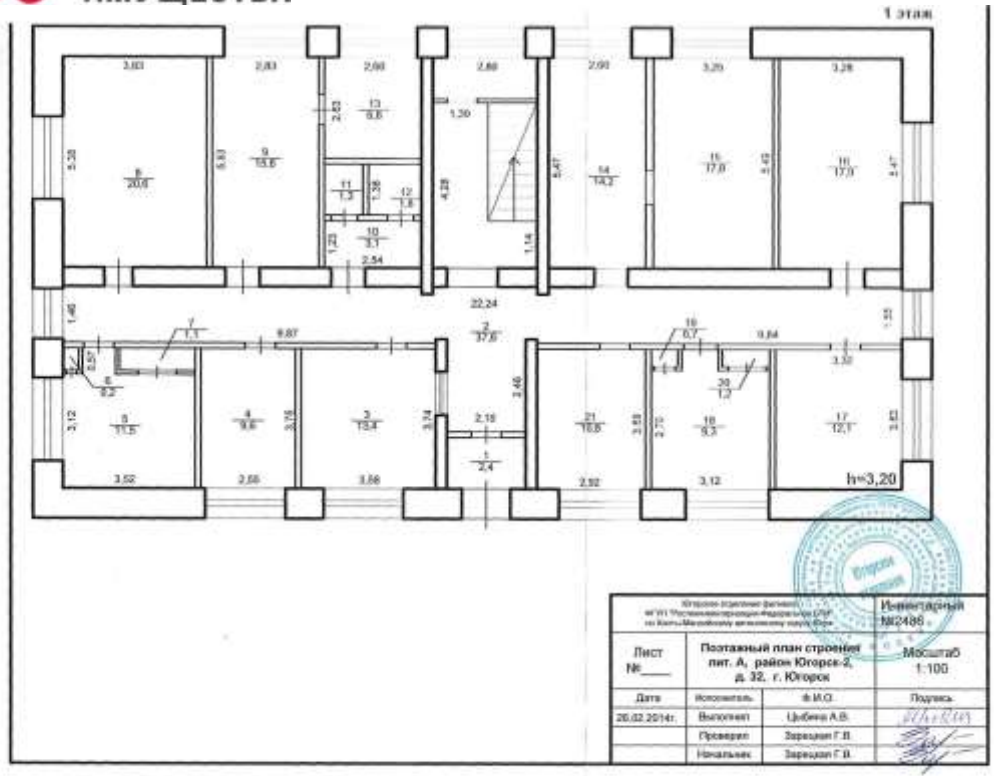
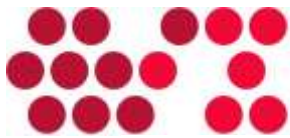
Литера по плану	Назначение здания и его частей	Высоты для площади лестничной клеточной и наружной обшивки	Площадь (кв. м)	Высота (кв. м)	Объем (куб. м)
А	крыльцо	2,07	22,07	2,07	45,68
Б	подвал	2,07	22,07	0,10	2,20
В	пристройка	2,07	22,07	0,10	2,20
Г	пристройка	2,07	22,07	0,10	2,20

Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Назначение	По наружному обшивке	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Характеристики конструктивных элементов			Длина по фасаду (кв. м)
					Фундамент	Стены	Перекрытия	
А	крыльцо	2,07	22,07	0,10	2,20	0,10	2,20	
Б	подвал	2,07	22,07	0,10	2,20	0,10	2,20	
В	пристройка	2,07	22,07	0,10	2,20	0,10	2,20	
Г	пристройка	2,07	22,07	0,10	2,20	0,10	2,20	

План строения М 1:100





Лист №		Инвентарный № ИС-486	
Дата: 20.02.2014г.		Масштаб 1:100	
Выполнил:	Проверил:	И.О.:	Подпись:
Выполнил	Проверил	Цыбко А.В.	Зарезин Г.В.
Начальник:	Зарезин Г.В.		

**ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ**

Этаж	Элемент	Наименование	Площадь	Площадь		Высота	Примечание
				общая	используемая		
1	1	1	1,44	1,44	2,4	3,2	
1	2	2	2,14	2,14	2,4	3,2	
1	3	3	2,84	2,84	2,4	3,2	
1	4	4	2,97	2,97	2,4	3,2	
1	5	5	2,57	2,57	2,4	3,2	
1	6	6	1,74	1,74	2,4	3,2	
1	7	7	1,59	1,59	2,4	3,2	
1	8	8	1,49	1,49	2,4	3,2	
1	9	9	2,37	2,37	2,4	3,2	
1	10	10	1,39	1,39	2,4	3,2	
1	11	11	1,39	1,39	2,4	3,2	
1	12	12	1,36	1,36	2,4	3,2	
1	13	13	2,47	2,47	2,4	3,2	
1	14	14	2,09	2,09	2,4	3,2	
1	15	15	1,87	1,87	2,4	3,2	
1	16	16	1,87	1,87	2,4	3,2	
1	17	17	1,51	1,51	2,4	3,2	
1	18	18	1,22	1,22	2,4	3,2	
1	19	19	0,09	0,09	2,4	3,2	
1	20	20	1,40	1,40	2,4	3,2	
1	21	21	1,87	1,87	2,4	3,2	
по помещению 1			209	209	0		
по этажу 1			209	209	0		
1	22	22	6,07	6,07	3,4	3,1	
1	23	23	1,85	1,85	2,4	3,1	
1	24	24	2,47	2,47	2,4	3,1	
1	25	25	2,84	2,84	2,4	3,1	
1	26	26	1,42	1,42	2,4	3,1	
1	27	27	1,39	1,39	2,4	3,1	
1	28	28	2,37	2,37	2,4	3,1	
1	29	29	1,39	1,39	2,4	3,1	
1	30	30	1,39	1,39	2,4	3,1	
1	31	31	1,39	1,39	2,4	3,1	
1	32	32	1,40	1,40	2,4	3,1	
1	33	33	1,39	1,39	2,4	3,1	

Копии документов на осуществление оценочной деятельности:

www.foz.ru
109147, Москва, ул. 1/6



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ**

информации
8 (495) 533-93 70
8 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипник Надежда Анатольевна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полного наименования организации) в том, что

Скрипник Надежда Анатольевна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включенной в реестр оценщиков 14.08.2025 г. за регистрационный № 1084 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 035016-2 от 07.06.2023 по направлению «Выдача заявителю имущества, № 037397-1 от 24.05.2024 по направлению «Оценка недвижимости» (сведения о квалификации и области оценочной деятельности с указанием направлений оценочной деятельности)

Не допускаются частной практикой в сфере оценочной деятельности (имея приглашение заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставляются по состоянию на «14» августа 2025 г.
Дата окончания выписки «14» августа 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»



M.A. Sazon



Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017

www.foz.ru
109147, Москва, ул. 1/6



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ**

информации
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. за регистрационный № 0017

Оценщик:

Скрипник Надежда Анатольевна

ИВНН 720410843045

включен в реестр СРО «СРОСО»:
14.08.2025 г., регистрационный № 1084

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 133-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СРОСО», Выдано «14» августа 2025 г.

Президент



M.A. Sazon



0079

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СРОСО»

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕДПОДГОТОВКЕ

ПП № 793494

Настоящий диплом выдан *Смирных Надежде Анатольевне*

в том, что она с *09 января 2007* г. по *02 апреля 2007* г. прошла(а) профессиональную подготовку в (на) *Курсы повышения квалификации инструкторов*

по программе *"Высшая стоимость предприятия (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *02 апреля 2007* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Смирных Надежда Анатольевна*

Надежда Анатольевна

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Высшая стоимость предприятия (бизнеса)*

Смирных Надежда Анатольевна



Президент аттестационной комиссии

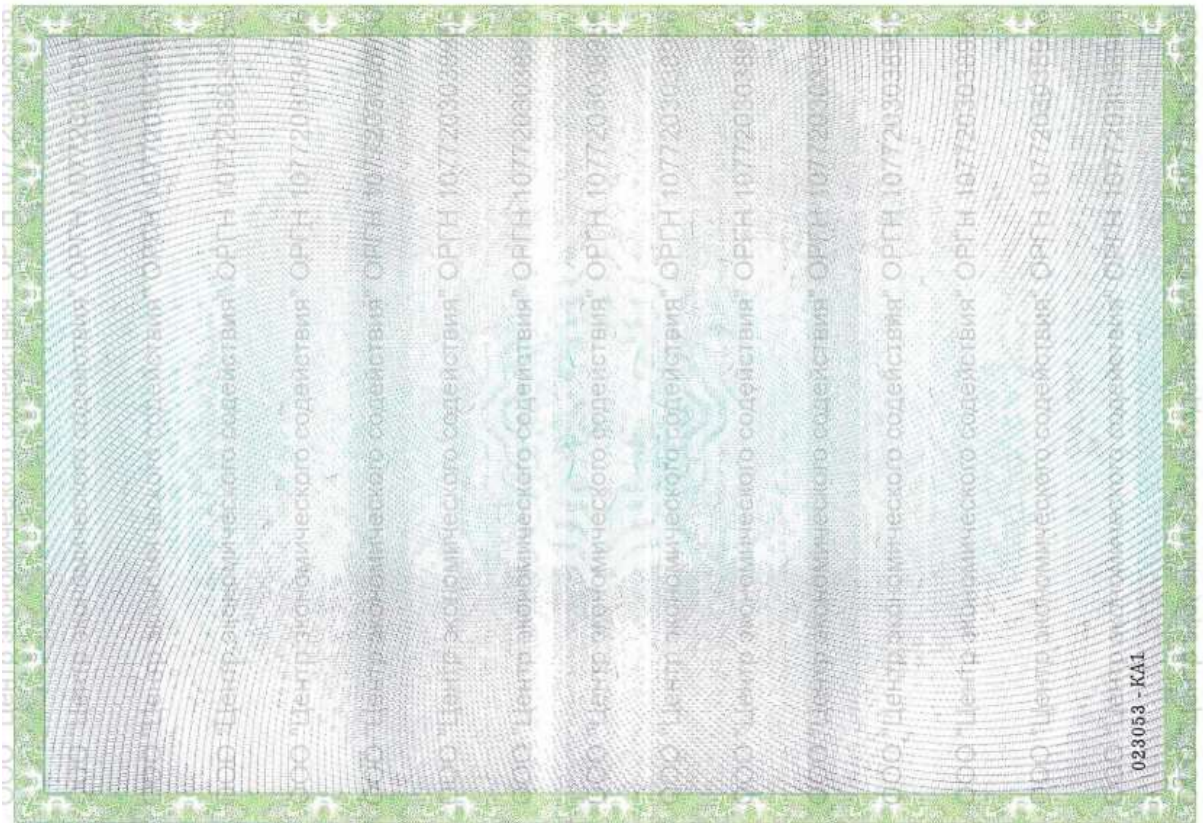
Смирных Надежда Анатольевна

Исполн. *Смирных Надежда Анатольевна*

Диплом является государственными документами о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение работы по специальности

Регистрационный номер *82*





Страховое полисное общество «ВСК»
Образование в ФНС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 250625007566
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ-ОБЯВЛЕННИК - Страховая Компания «ВСК»
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности заказчика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (имущественного ущерба) заказчиком, заключившему договор на проведение оценки, в результате причинения Страхователем вреда (имущественного ущерба) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.
Вид деятельности: Страхование (Страхователь) оценочной деятельности, осуществляемая в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Правилами страхования (с учетом всех поправок, изменений и дополнений, предусмотренных Правилами страхования) с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- причинение ущерба (имущественного вреда) действующим (бывшим) оценщикам (Страхователю) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинение вреда деятельности (бывшей) оценщика (Страхователю) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА (Сто миллион рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 2 429 руб. 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (Два тысячи пятьсот двадцать девять рублей 00 копеек)	0,004% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Рассчитанный суммой Страхователя в срок не позднее 05-го августа 2025 г.	с 05-го августа 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 05-го августа 2025 г.	по 05-го августа 2026 г.

Порядок уплаты страховых взносов: Страхователь обязуется уплатить Страхователю в установленный срок Страховую премию (сумму Страховой премии) в размере 100% от страховой суммы, установленной в Договоре страхования, по не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Одна миллион рублей 00 копеек).
К страховой Премию производится исключение из страховки, зачисленные в раздел 4 Правил страхования. Кроме того, страховому не подлежат случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по иному виду хозяйственной деятельности, осуществляемой в целях работы транспортными средствами (машинисткой, водительской) в процессе выполнения работ.
Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, либо имеются в силе действия, военные мероприятия, чрезвычайные обстоятельства, гражданская война, интернациональные перевороты, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, объявленной чрезвычайной ситуацией.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ОТ 16-го АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОБЯЗАНО ЛЕЖЬ ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯРЫ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИТЬ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Республика Беларусь, 221592, г. Мозырь, ул. Островная, 1-4.



Дата выдачи Страхового полиса: «05» августа 2023 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Мозырь

№ Тресты
Актинное общество «Сбербанк России» (АО «СБСБАНК»), адресуемое по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, ул. Октябрьская, 100/101, 201013, г. Минск

ПОЛИС № 1524 PL 0038
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности заказчика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда (имущественного ущерба) заказчиком, заключившему договор на проведение оценки, в результате причинения Страхователем вреда (имущественного ущерба) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.
- причинение ущерба (имущественного вреда) действующим (бывшим) оценщикам (Страхователю) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- причинение вреда деятельности (бывшей) оценщика (Страхователю) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- причинение вреда деятельности (бывшей) оценщика (Страхователю) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА (Сто миллион рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 2 429 руб. 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (Два тысячи пятьсот двадцать девять рублей 00 копеек)	0,004% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Рассчитанный суммой Страхователя в срок не позднее 05-го августа 2025 г.	с 05-го августа 2025 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 05-го августа 2025 г.	по 05-го августа 2026 г.

Порядок уплаты страховых взносов: Страхователь обязуется уплатить Страхователю в установленный срок Страховую премию (сумму Страховой премии) в размере 100% от страховой суммы, установленной в Договоре страхования, по не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Одна миллион рублей 00 копеек).
К страховой Премию производится исключение из страховки, зачисленные в раздел 4 Правил страхования. Кроме того, страховому не подлежат случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по иному виду хозяйственной деятельности, осуществляемой в целях работы транспортными средствами (машинисткой, водительской) в процессе выполнения работ.
Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, либо имеются в силе действия, военные мероприятия, чрезвычайные обстоятельства, гражданская война, интернациональные перевороты, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, объявленной чрезвычайной ситуацией.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ОТ 16-го АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОБЯЗАНО ЛЕЖЬ ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯРЫ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИТЬ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Республика Беларусь, 221592, г. Мозырь, ул. Островная, 1-4.



Дата выдачи Страхового полиса: «05» августа 2023 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Мозырь

