СОДРУЖЕСТВО

МНОГОГРАННАЯ ОЦЕНКА

Санкт-Петербург,
Старорусская ул., дом 5/3, лит. В, каб. 34
тел/факс: 8 (812) 334-36-04
info@so-ocenka.ru

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

## ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,

земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21

| | |
|---|---|
| Заказчик оценки | ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| Дата проведения оценки | 30 октября 2025 года |
| Дата составления отчета | 30в октября 2025 года |
| Порядковый номер отчета | ОЦ/01/03 |

# СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также заданием на оценку №3 от 06 октября 2025 года, произведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21.

Целью оценки является: определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №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)»), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г., в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартами и правилами СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению ее членами при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что:

Справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, по состоянию на дату проведения оценки 30 октября 2025 года составляет:

**4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей.**

В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Содружество» Кивисепп К.Б.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ..... 5
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ..... 6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 9
4.1. Сведения о независимости ..... 9
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ..... 10
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 11
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата ..... 11
5.2. Специальные допущения ..... 11
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными ..... 12
5.4. Прочие допущения ..... 12
5.5. Ограничения оценки ..... 13
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ..... 14
6.1. Основные понятия и определения ..... 14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 18
7.1. Идентификация объекта оценки ..... 18
7.2. Локальное местоположение объекта оценки ..... 18
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 20
7.4. Фотографии объекта оценки ..... 21
7.5. Перечень использованных документов ..... 22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... 23
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ..... 23
8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-апрель 2025 г. ..... 26
8.3. Анализ рынка недвижимости ..... 27
8.3.1. Определение сегмента рынка ..... 27
8.3.2. Анализ рынка индивидуальной жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа ..... 27
8.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ..... 29
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости ..... 31
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ..... 32
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ..... 34
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки ..... 34
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки ..... 34
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки ..... 35
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ..... 39
11.1. Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода ..... 49
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ..... 50
13. ПРИЛОЖЕНИЯ ..... 51
13.1. Описание объектов аналогов ..... 51
13.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 54

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Данные об объекте оценки | |
|---|---|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | Объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21. |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» |
| Дата оценки | 30 октября 2025 года |
| Основание для проведения оценки | Задание на оценку №3 от 06 октября 2025 года к договору № ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд |
| Порядковый номер отчета и дата составления | № ОЦ/01/03 от 30 октября 2025 года |
| Заказчик оценки | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| Оцениваемые права | Право общей долевой собственности |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая стоимость |
| Специальные допущения, иные существенные допущения | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке.<br>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить. |
| Ограничения оценки | Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика |

| Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб. | |
|---|---|
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода | Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода | Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода | 4 503 276 |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки | 4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей.[1] |

[1] В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

# 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Общих федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №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)»; Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», также стандартов и правил СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению ее членами при осуществлении оценочной деятельности.
- итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что

Справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, по состоянию на дату проведения оценки 23 октября 2025 года составляет:

4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей.

В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Оценщик
ООО «Содружество» Галкин М.И.

Генеральный директор
ООО Содружество» Кивисепп К.Б.

# 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Объект оценки, включая права | Объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21.<br>Право общей долевой собственности |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21. |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право общей долевой собственности<br>Ограничения (обременения) прав – доверительное управление |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев". |
| Условия проведения оценки | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Предпосылки стоимости | 1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним;<br>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;<br>3) Дата оценки 30.10.2025<br>4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование<br>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях |
| Основание для установления предпосылок стоимости | На основании Указания ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., стоимость объекта оценки должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость |
| Дата оценки | «30» октября 2025 года |
| Специальные допущения, иные существенные допущения | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке.<br>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить. |
| Ограничения оценки | Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика |

| | |
|---|---|
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПОЕКТ».<br>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования. |
| Форма составления отчета об оценке | Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа. |
| Форма представления итоговой стоимости | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить. |

# 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| Заказчик | |
|---|---|
| Наименование юридического лица | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| ИНН | 7704750193 |
| КПП | 785250001 |
| ОГРН | 1107746237147 от 30.03.2010 |
| Юридический адрес | 117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116 |
| **Оценщик** | |
| ФИО | Галкин Максим Игоревич |
| Адрес местонахождения оценщика, адрес электронной почты и номер телефона | 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Старорусская, дом 5/3, лит. В, каб. 34<br>e-mail: m.galkin@so-ocenka.ru тел.: 8 812 334-36-04 |
| Сведения о трудовом договоре | Трудовой договор б/н от 02.02.2023 года |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Регистрационный №1506 от 06 июня 2021. Место нахождения организации: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606 |
| **Юридическое лицо, с которым Оценщик заключили трудовой договор** | |
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Содружество» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1157847284154 от 19.08.2015 |
| Адрес местонахождения | 191144, Санкт-Петербург, Старорусская ул., д. 5/3, лит. В, каб. 34, тел. 8 812 334 3604 |

## 4.1. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## 4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

# 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке[2].

## 5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях, установленных заданием на оценку.

## 5.2. Специальные допущения

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения). Специальных допущений не установлено.

[2] п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

## 5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводится.
- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.
- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.

## 5.4. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе

используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Вид определяемой стоимости, указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки Оценщику предоставлены не были. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки рыночной стоимости.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика.

## 5.5. Ограничения оценки

- Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика.
- Документы предоставлены Заказчиком посредством электронной почты с официальных адресов, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены надлежащим образом, что противоречит требованиям п. 12 ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке». У оценщика нет оснований сомневаться в подлинности предоставленных документов. Таким образом, настоящая оценка производится в предположении, что требования п. 12 ФСО № III соблюдены.

# 6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №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)».
3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
4. Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р)
6. Стандартами и правилами СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению членами СРО Ассоциации «МСО» при осуществлении оценочной деятельности. Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом СРО Ассоциации «МСО».

В тех случаях, когда в вышеназванных нормативных актах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (МСО), а также прочие нормативные акты, на которые имеются ссылки в соответствующих разделах Отчета.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату оценки не действуют.

## 6.1. Основные понятия и определения

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Основание для проведения оценки – основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил

трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. *(п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. *(п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. *(п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. *(п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. *п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки. *(п.5 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III), приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. *(п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. *(п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде

числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. *(п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. *(п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Справедливая стоимость[3] – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*(п.13 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

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

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

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

[3] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. *(п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица

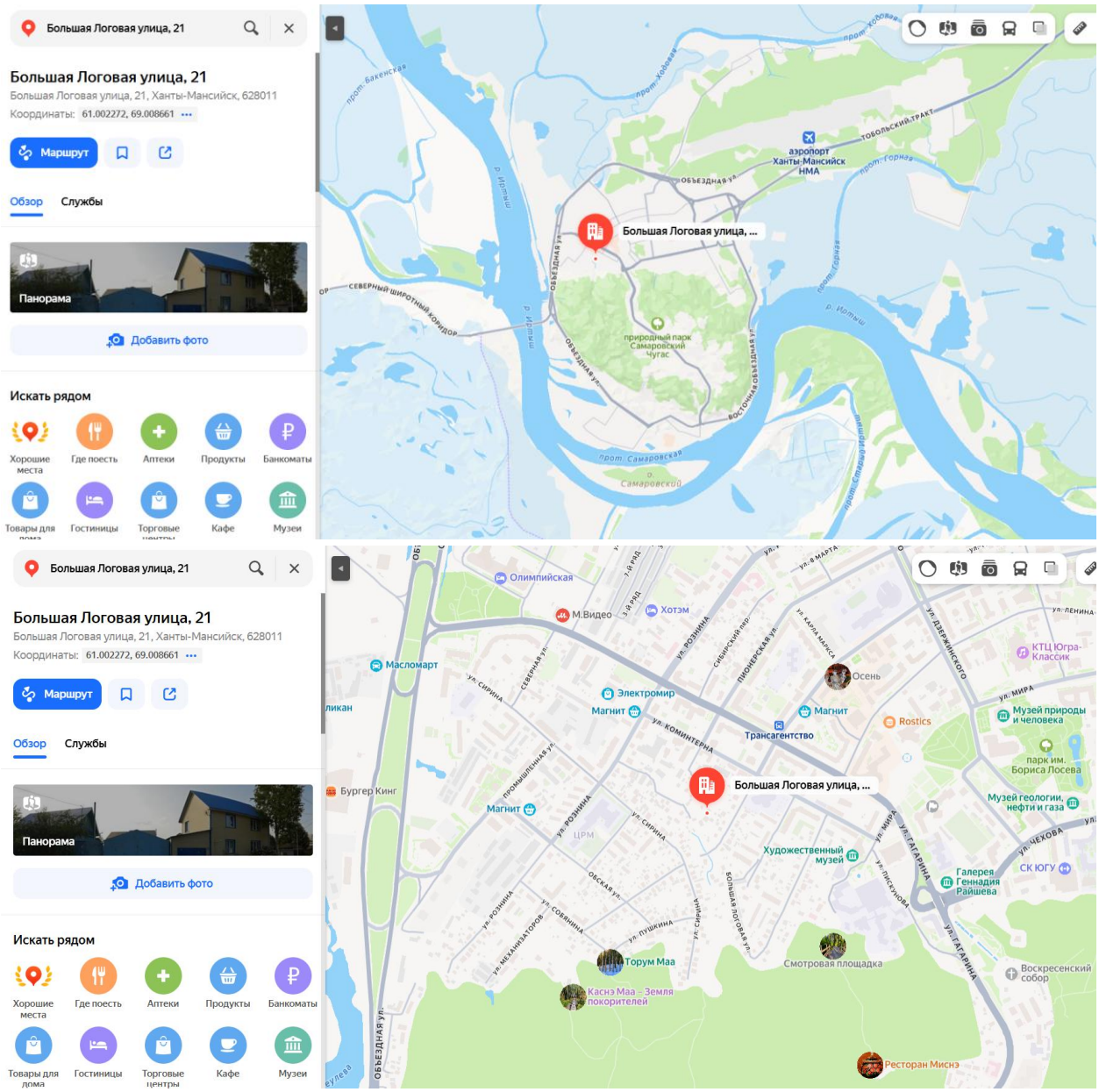
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

# 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

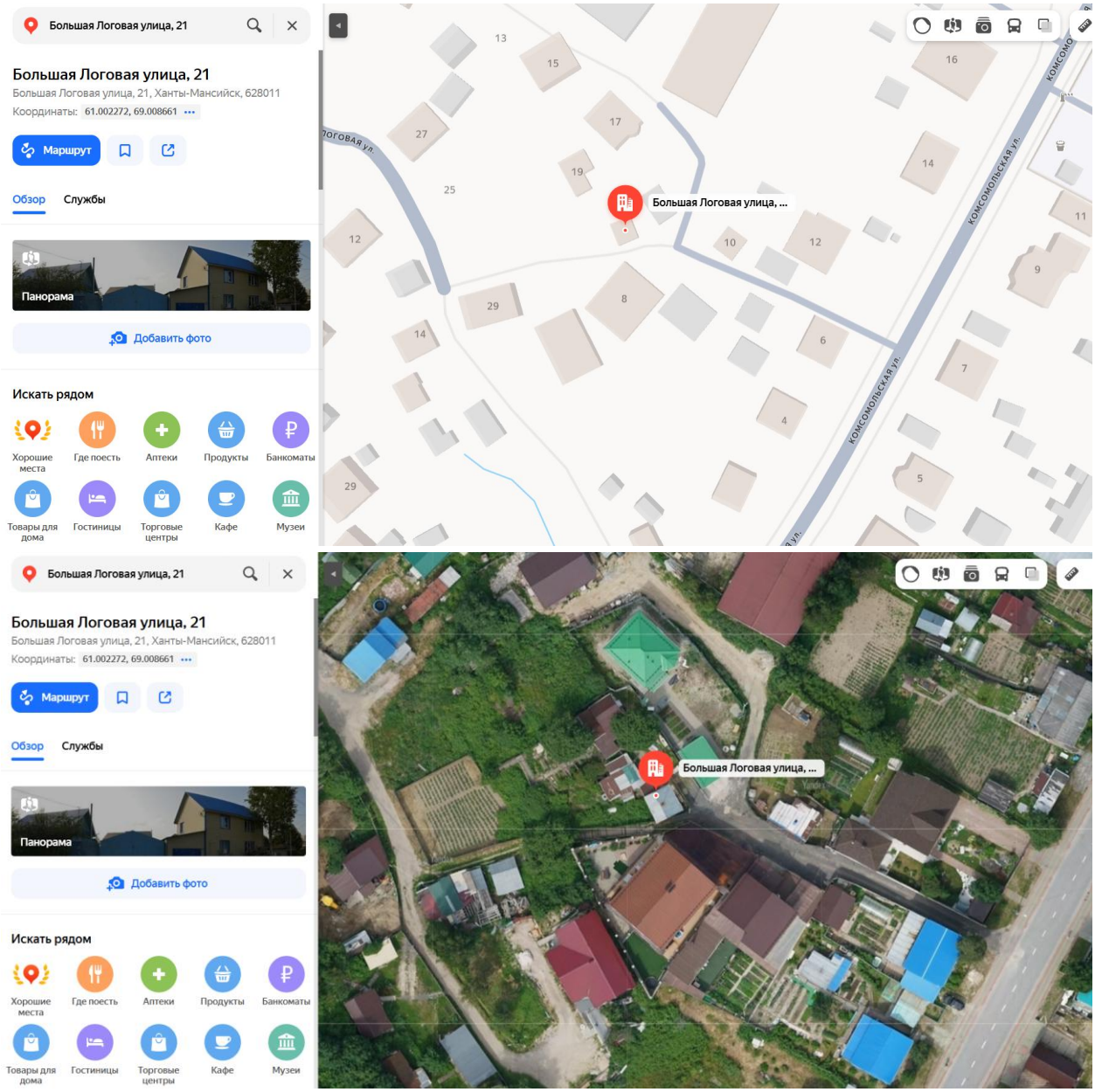
## 7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, объектом оценки является объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21.

## 7.2. Локальное местоположение объекта оценки[4]




[4] https://yandex.ru/maps




Наиболее существенными и типичными факторами местоположения, влияющие на стоимость, по нашему мнению, являются следующие:

Краткая характеристика локального расположения объекта оценки

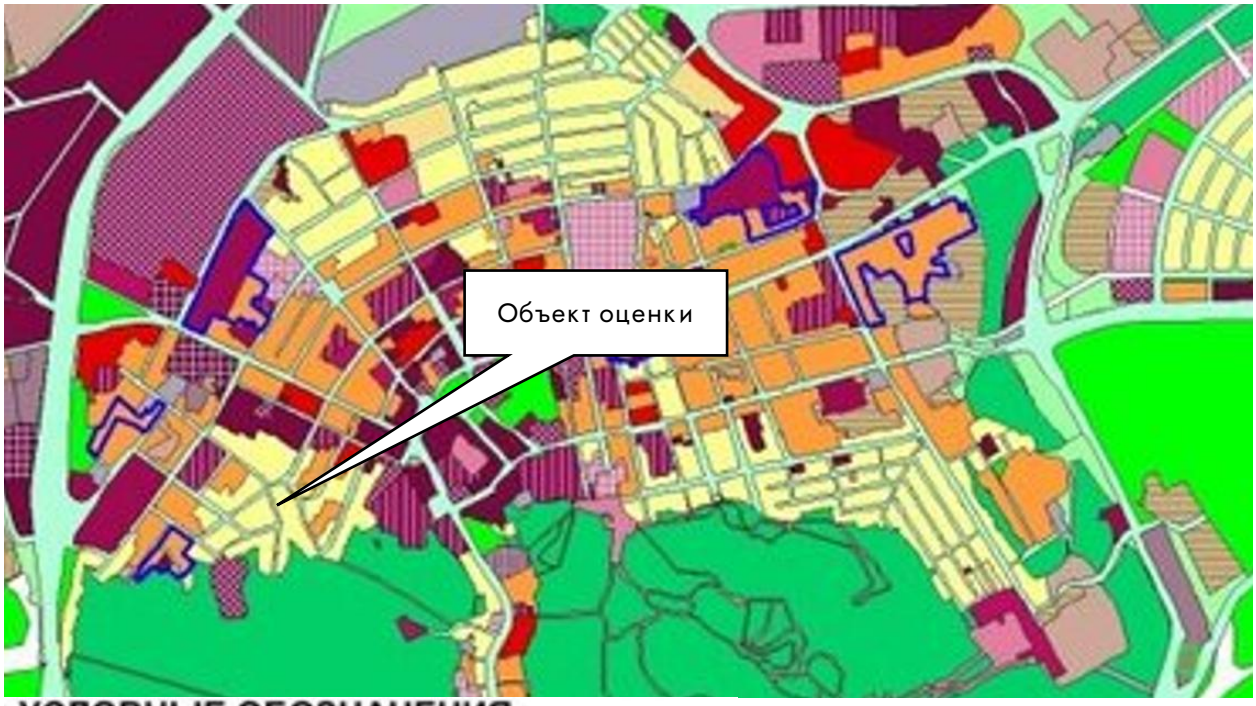
| Характеристика | Описание / значение |
|---|---|
| Адрес объектов оценки | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21 |
| Округ | Центральный |
| Район | Центр Ремонтных Мастерских (ЦМР) |
| Расположение в квартале | Внутри квартала |
| Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки | Низкая |
| Объекты окружения | Социально-бытовые объекты, индивидуальные жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы |
| Ближайшая к объектам оценки магистраль | ул. Рознина – ул. Коминтерна – ул. Комсомольская – ул. Сирина |
| Возможность подъезда | Со стороны ул. Большая Логовая и ул. Комсомольская |
| Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта | В шаговой доступности |

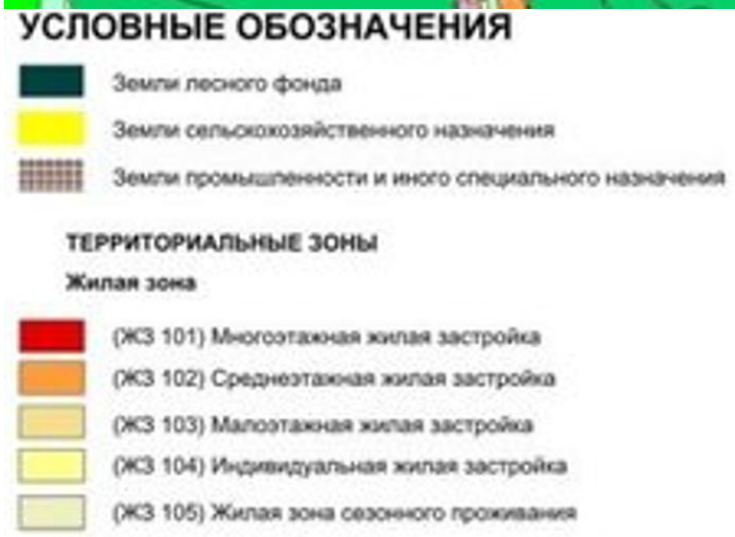
| Характеристика | Описание / значение |
|---|---|
| Маршруты общественных видов транспорта | Автобусы, маршрутные такси |

Квартал, в котором расположены объекты оценки, относится к землям населенных пунктов.

Объекты оценки расположены в зоне ЖЗ 104 – Индивидуальная жилая застройка.

Расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования[5]




## 7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки[6]

| Характеристика земельного участка | |
|---|---|
| Адрес | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21 |
| Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит объект оценки: | 86:12:0101036:727 |

[5]https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30

[6] Согласно данным Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, презентации домовладения и https://cornerlapino.ru/#rec512953716

| | |
|---|---|
| Общая площадь земельного участка (кв.м) | 738 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешённое использование | Для индивидуального жилищного строительства |
| Вид зарегистрированного права на объект оценки и правообладатель | Общая долевая собственность 86:12:0101036:727-86/041/2022-7 от 01.12.2022 |
| Ограничения (обременения) прав | Доверительное управление 86:12:0101036:727-86/041/2022-8 от 01.12.2022 |
| Правообладатель | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| Документ, подтверждающий регистрацию права | Выписка из ЕГРН от 15.11.2024 |
| Рельеф местности | Ровный |
| Подъездные пути | С твердым покрытием |
| Инженерные коммуникации | По информации Заказчика коммуникации отсутствуют |
| Кадастровая стоимость земельного участка, в состав которого входит объект оценки (руб.) | 4 134 430,98 |
| Строения и сооружения, расположенные в пределах земельного участка | Отсутствуют |




Схема расположения земельного участка (https://nspd.gov.ru/map)

## 7.4. Фотографии объекта оценки

Осмотр объекта Оценщиком не проводился, сведения о состоянии объекта, технических параметрах и инженерных коммуникациях приняты по данным Заказчика и сведениям, содержащимся в предоставленных документах и представлены в приложении к настоящему отчету.





## 7.5. Перечень использованных документов

- Выписка из ЕГРН;
- Справка о характеристиках объекта.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

# 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Объект оценки относится к рынку земельных участков для индивидуального жилого строительства Ханты-Мансийского автономного округа. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

Также представлен краткий обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации и в Ханты-Мансийском автономном округе, где отображен анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

## 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [7]

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

| № | | 22/21 | 23/22 | 24/23 | Янв-июнь 25/24 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % |
| 1. | Валовой внутренний продукт (1 полуг. 2025 г – **97 263,6** млрд.руб.) | -1,2 | +4,1 | +4,3 | +1,2 |
| 2. | Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.) | +6,7 | +9,8 | +7,4 | +4,3 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых) | -1,0 | +6,1 | +7,3 | +7,8 |

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

| № | | 23/22 | 24/23 | Янв-авг 25/24 |
|---|---|---|---|---|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % |
| 4. | Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | +5,7 | +4,8 | +0,8 |
| 5. | Промышленное производство | +4,3 | +4,6 | +0,8 |
| 6. | Продукция сельского хозяйства | +0,2 | -3,2 | +1,2 |
| 7. | Строительство (объём СМР **10 617,4** млрд.руб.) | +9,0 | +2,1 | +3,5 |
| 8. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий | | | |
| | - в том числе, жилых зданий и помещений – **67,5** млн. кв.м. | +7,5 | +0,7 | -4,3 |
| 9. | Грузооборот транспорта – **3662,4** млрд. т-км. | -0,6 | +0,4 | -0,9 |
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования – **354,5** млрд. пасс-км. | +12,8 | +6,3 | -0,6 |
| 11. | Оборот розничной торговли – **39,4** трлн. руб. | +6,4 | +7,2 | +2,2 |
| 12. | Оборот общественного питания – **2,7** трлн. руб. | +13,9 | +9,0 | +8,1 |
| 13. | Объем платных услуг населению –**13,0** трлн. руб. | +6,9 | +3,3 | +2,3 |
| 14. | Инфляция, % | | | |
| | - промышленная | +4,0 | +12,1 | +3,4 |
| | - потребительская | +5,9 | +9,5 | +9,6 |

[7] https://statrielt.ru/downloads/2025-10.pdf дата публикации 06.10.2025

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

| | | 23/22г., % | 24/23г., % | июнь 25/24г., % |
|---|---|---|---|---|
| 15. | Задолженность по кредитам физических лиц на **01.08.25** (**34 792,2** млрд.руб.) | **+23,4** | **+5,4** | **-3,6** |
| | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (**19 477,4** млрд.руб.) | **+30,1** | **+6,6** | **+1,3** |
| 16. | Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.08.25** (**136 951,2** млрд.руб.) | **+23,9** | **+17,6** | **+13,1** |
| | - из них просроченная задолженность (**381** млрд.руб.) | **-1,1** | **-15,8** | **+39,2** |
| 17. | Международные резервы (ЗВР), на **26.09.25**г: **713,3** млрд. долл. США | **-1,7** | **+2,0** | **+12,6** |
| 18. | Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США | **41,5** за 23г | **53,2** за 24г | **10,9** за 1 полуг 25г |
| 19. | Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за **янв-июль** кв. года | **-1,7** трлн.руб. | **+0,6** трлн.руб. | **-4,0** трлн. руб. |
| 20. | Государственный внешний долг, на **01.09.25**г. **53,95** млрд. долл. США | **0.0** | **-2,3** | **+0,1** |

| | Другие показатели | 01.01.2020 | 01.01.2025 | 08.09.2025 |
|---|---|---|---|---|
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с **15.09.25г.**, % | **6,25** | **21,0** | **17,0** |
| 22. | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи | **61,91** | **85,75** | **81,9** |
| 23. | Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90) | **68,36** | **87,0** | **65,6** |

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

– новых квартир - на 4,0%,

– квартир вторичного рынка – на 4,0%,

– индивидуальных домов – на 3,0%,

– земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,

– земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%

– земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,

– земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,

– земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,

– торговых помещений и зданий – на 7,0%,

– административных помещений и зданий – на 6,0%,

– складских помещений и зданий – на 12,0%,

– производственных помещений и зданий – на 10,0%

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587) (см. приложение):

| № | | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве | | | | | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 полдуг 2023 | 1 полуг 2024 | 1 полуг 2025 | 1 полуг 24/23 | 1 полуг 25/24 | 1 полуг 2023 | 1 полуг 2024 | 1 полуг 2025 | 1 полуг 24/23 | 1 полуг 25/24 |
| 1. | **Российская Федерация*** | **372 679** | **439 587** | **315 206** | **1,18** | **0,72** | **337 664** | **415 645** | **308 973** | **1,23** | **0,74** |
| 2. | **Всего по Центральному ФО** | **124 924** | **143 407** | **110 043** | **1,15** | **0,77** | **109 271** | **133 472** | **104 615** | **1,22** | **0,78** |
| 3. | **Всего по Северо-Западному ФО** | **46 159** | **56 651** | **39 478** | **1,23** | **0,70** | **40 099** | **54 771** | **38 404** | **1,37** | **0,70** |
| 4. | **Всего по Южному ФО** | **48 773** | **64 472** | **41 815** | **1,32** | **0,65** | **45 714** | **58 446** | **47 041** | **1,28** | **0,80** |
| 5. | **Всего по Северо-Кавказскому ФО** | **9 407** | **11 334** | **9 172** | **1,20** | **0,81** | **8 247** | **9 938** | **7 772** | **1,21** | **0,78** |
| 6. | **Всего по Приволжскому ФО** | **53 740** | **61 298** | **43 868** | **1,14** | **0,72** | **50 447** | **59 169** | **42 095** | **1,17** | **0,71** |
| 7. | **Всего по Уральскому ФО** | **38 457** | **44 585** | **29 341** | **1,16** | **0,66** | **37 237** | **44 032** | **29 081** | **1,18** | **0,66** |
| 8. | **Всего по Сибирскому ФО** | **36 103** | **38 323** | **23 447** | **1,06** | **0,61** | **32 970** | **37 386** | **23 060** | **1,13** | **0,62** |
| 9. | **Всего по Дальневосточному ФО** | **15 116** | **19 517** | **18 042** | **1,29** | **0,92** | **13 679** | **18 431** | **16 905** | **1,35** | **0,92** |

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний. Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

## 8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-апрель 2025 г.[8]

По объему промышленного производства автономный округ среди субъектов Российской Федерации занимает 2-е место. В структуре промышленного производства добыча полезных ископаемых – 84,5 %.

По производству электроэнергии автономный округ занимает 1-е место.

Тепловой энергии за январь-февраль 2025 года произведено 5,2 млн Гкал, что меньше на 12,2 % к соответствующему периоду 2024 года.

В лесопромышленном комплексе за январь-февраль 2025 года произведено лесоматериалов хвойных пород 319,0 тыс. плотн. куб. м, что на 21,0 % меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

В агропромышленном комплексе в хозяйствах всех категорий в январе-феврале 2025 года произведено мяса (скот и птица на убой) в живом весе 2,0 тыс. тонн, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 11,5 %, молока – 2,9 тыс. тонн, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 19,5 %; яиц – 8,0 млн штук, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 20,5 %.

В хозяйствах всех категорий на 1 марта 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года уменьшилось: поголовье крупного рогатого скота – на 22,2 %, свиней – на 44,7 %, овец и коз – на 16,6 %.

Демографическая ситуация

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2025 года – 1 781 782 человека (28 место в РФ), на 1 января 2024 года – 1 759 386 человек (29 место в РФ), среднегодовая численность населения за 2024 год – 1 770 584 человека, за 2023 год – 1 744 869 человек.

Естественный прирост населения в автономном округе за январь-февраль 2025 года составил 806 человек (за январь-февраль 2024 года – 926 человек), коэффициент естественного прироста, на 1 000 человек населения – 2,8 (7 место в РФ).

За январь-февраль 2025 года родилось 2,9 тыс. человек (за январь-февраль 2024 года – 3,0 тыс. человек), коэффициент рождаемости, на 1 000 человек населения – 9,9 (11 место в РФ).

[8] https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/дата публикации до даты оценки

За январь-февраль 2025 года число умерших – 2,1 тыс. человек (за январь-февраль 2024 года – 2,0 тыс. человек), коэффициент смертности, на 1 000 человек населения – 7,1.

Показатели рождаемости в автономном округе превышают показатели смертности в 1,4 раза.

Средний размер дохода пенсионера на 1 марта 2025 года – 34 187,0 рублей (на 1 марта 2024 года – 30 523,1 рубля) или 186,5 % от величины прожиточного минимума пенсионера в Югре.

За январь-март 2025 года численность получателей мер социальной поддержки через органы социальной защиты населения составила 322,4 тыс. человек или 18,7 % от общей численности населения автономного округа (за январь-март 2024 года – 320,0 тыс. человек или 18,2 % от общей численности населения автономного округа). Количество мер социальной поддержки, предоставляемых гражданам в январе-марте 2025 года – 93 вида (январь-март 2024 года – 92 вида).

Ситуация на регистрируемом рынке труда автономного округа по состоянию на 16 апреля 2025 года:

- численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости – 2,0 тыс. человек (на 16 апреля 2024 года – 2,4 тыс. человек);
- уровень регистрируемой безработицы – 0,21 % (на 16 апреля 2024 года – 0,26 %);
- коэффициент напряженности составил 0,1 безработных на одно свободное рабочее место (на 16 апреля 2024 года – 0,1);
- численность работников, предполагаемых к увольнению – 0,6 тыс. человек (на 16 апреля 2024 года – 0,6 тыс. человек).

Вывод: общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.

## 8.3. Анализ рынка недвижимости

### 8.3.1. Определение сегмента рынка

Объектом оценки является отдельно стоящее здание жилого назначения с земельным участком. Категория земель – земли населенных пунктов.

Учитывая месторасположение, а также количественные и качественные характеристики, оцениваемое имущество можно позиционировать как индивидуальную жилую недвижимость Ханты-Мансийского автономного округа.

### 8.3.2. Анализ рынка индивидуальной жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа[9]

По состоянию на октябрь 2025 года рынок индивидуальных жилых домов (ИЖС) в Ханты-Мансийске характеризуется стабильным спросом на участки и замедлением роста цен на готовые объекты. Стимулируют строительство льготные ипотечные программы, в том числе для регионов Арктической зоны.

Ключевые тенденции

Стабильный спрос на участки: В 2025 году наблюдается повышенный интерес жителей ХМАО к приобретению земельных участков для ИЖС. Эту тенденцию отмечали ещё в сентябре, и она, предположительно, сохранится до конца года.

Умеренный рост цен на готовые дома: После значительного подорожания в предыдущие годы, темпы роста цен на ИЖС замедлились. В среднем по России ожидается, что к концу 2025 года рост не превысит 5–7%. На вторичном рынке, к которому относятся многие частные дома, эксперты прогнозируют стагнацию.

[9] https://alfabank.ru/alfa-investor/t/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-prognoz-na-2025-god/, https://ura.news/news/1053001253, https://polis812.ru/blog/usloviya-dalnevostochnoj-ipoteki-v-2025-godu/

Государственная поддержка: Развитие рынка ИЖС поддерживают ипотечные программы. Семьи могут использовать льготную ипотеку, а в регионах, входящих в Арктическую зону, доступна «Дальневосточная ипотека», которая с 2025 года распространилась и на ИЖС.

Стимулирование строительства: Льготные ипотечные программы стимулируют не только покупку, но и строительство новых домов. Кредиты под низкий процент делают процесс возведения собственного дома более доступным для населения.

Прогноз на ближайшую перспективу

Стагнация на вторичном рынке: Вслед за общероссийской тенденцией, в Ханты-Мансийске на вторичном рынке частных домов прогнозируется стагнация. Это означает, что значительного роста цен на готовые объекты не ожидается.

Фокус на ИЖС: Повышенный интерес к земельным участкам и доступность льготных кредитов для строительства будут стимулировать рост предложения в сегменте ИЖС. Вероятно, к концу года и в 2026 году будет появляться всё больше новых домов.

Анализ фактических данных о ценах предложений на земельные участки под ИЖС в районе расположения оцениваемого имущества

| № п/п | Источник | Местоположение | Общая площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/321362651/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 101А | 505 | 3 000 000 | 5 941 |
| 2 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318928112/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Восточная ул. | 600 | 4 500 000 | 7 500 |
| 3 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111 | 750 | 6 450 000 | 8 600 |
| 4 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389210/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Единства | 541 | 6 000 000 | 11 091 |
| 5 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389214/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса | 1 091 | 11 500 000 | 10 541 |
| 6 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389212/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса | 550 | 5 500 000 | 10 000 |
| 7 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25 | 969 | 10 000 000 | 10 320 |
| 8 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/313230012/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина | 484 | 4 950 000 | 10 227 |
| 9 | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/322038730/ | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск | 1 500 | 6 500 000 | 4 333 |
| 10 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_7695726980?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 50 | 1 008 | 10 100 000 | 10 020 |
| 11 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7611629902?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Рознина | 500 | 6 000 000 | 12 000 |
| 12 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7576476339?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Центральная пл. | 600 | 3 700 000 | 6 167 |
| 13 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2386833360?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 7 | 900 | 8 500 000 | 9 444 |

| № п/п | Источник | Местоположение | Общая площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв.м |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_3059000356?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Луговая ул., 60 | 1 351 | 6 000 000 | 4 441 |
| 15 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_3195674773?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пролетарская ул., 7 | 700 | 5 800 000 | 8 286 |
| 16 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_3899742475?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Гагарина | 830 | 6 150 000 | 7 410 |
| 17 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_4410815061?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Кирова, 24 | 830 | 6 150 000 | 7 410 |
| 18 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_4230304500?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Орджоникидзе, 17 | 830 | 2 500 000 | 3 012 |
| 19 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._izhs_7427722316?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Лермонтова | 464 | 6 500 000 | 14 009 |
| 20 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7600826049?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Южный пер., 9 | 500 | 6 000 000 | 12 000 |
| 21 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3637323098?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 162 | 1 100 | 9 850 000 | 8 955 |
| Минимальная стоимость | | | | | 3 012 |
| Максимальная стоимость | | | | | 14 009 |
| Среднее значение | | | | | 8 653 |
| Медиана | | | | | 8 955 |

### 8.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Спрос и предложение – ведущие факторы, которые регулируют любой рынок товаров и услуг.

Факторы спроса – это факторы, определяющие величину спроса, рассматриваемые при анализе конъюнктуры рынка.

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различными уровнями образования), уровнями миграции, количествами браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения. Эти изменения представляют важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать;
- условия и доступность финансирования. Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, увеличение их доходов, приводящее к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке. На рост фактора спроса на рынке недвижимости оказывает влияние рост численности населения. Но следует отметить, что собственно возрастание населения не ведет к активности на рынке. Рост населения должен сопровождаться ростом его платежеспособности. Аналогично отсутствие увеличения населения не всегда плохо сказывается на активности рынка, которая может поддерживаться растущими доходами населения и доступностью финансирования сделок. Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы предложение – это факторы, влияющие на величину предложения.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затраты на него, включая:
- интенсивность строительства (определяет объемы строительства);
- положение в строительной индустрии, мера его влияния на уровень строительных затрат (определяет доступность и цены факторов производства);
- текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты;
- соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости;
- затраты на улучшение неосвоенных земельных участков и имеющееся их предложение.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости земельных участков по данным справочника Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. 2025 «Земельные участка. Часть 1»:

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,42 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,14 |
| 3 | Передаваемые имущественные права | 0,14 |
| 4 | Электроснабжение земельного участка | 0,11 |
| 5 | Газоснабжение земельного участка | 0,11 |
| 6 | Водоснабжение и канализация земельного участка | 0,08 |

### Скидка на торг для земельного участка[10]

Корректировка, учитывающая переход от цен предложений к ожидаемым ценам сделок, не входит в состав выделенных элементов сравнения так как носит универсальный характер. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

**Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,91 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,89 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 4 | **ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84 | 0,97 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,92 |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,77 | 0,91 | 0,88 | 0,89 | 0,88 | 0,85 |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупномуцентру сбыта с/х-продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,89 | 0,83 | 0,84 | 0,83 | 0,79 |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,81 | 0,95 | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |

01.10.2025

## 8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

По состоянию на октябрь 2025 года рынок индивидуальной жилой недвижимости (ИЖС) в Ханты-Мансийске характеризуется стабильным спросом на участки и замедлением роста цен на готовые объекты. Стимулируют строительство льготные ипотечные программы, в том числе для регионов Арктической зоны.

Средняя стоимость предложения на рынке земельных участков ИЖС в г. Ханты-Мансийск, сопоставимых с Объектом оценки находится в диапазоне от 3 012 до 14 009 руб./кв.м.

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС составляет от -3% до -11%.

[10] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3946-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

# 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[11] представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

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

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

Квартал, в котором расположен объект оценки, относится к землям населенных пунктов. В соответствии с Генеральным планом, участок расположен в пределах зоны индивидуальной жилой застройки.

Физическая возможность: Данный критерий диктуется физическими характеристиками объекта, такими как мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов и т.п.

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза состояния инженерных сетей и несущей способности грунтов, так как он не является специалистом в этой области. При проведении оценки предполагается, что мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов являются достаточными для осуществления вариантов застройки, соответствующих разрешенным.

Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате расчёта которого объект будет иметь максимальную стоимость.

[11] п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

Учитывая местоположение и ближайшее окружение, зону расположения в соответствии с Генеральным планом (объект расположен в пределах зоны индивидуальной жилой застройки), использование объекта в целях отличных от застройки жилыми домами нецелесообразно.

Выводы:

Учитывая приведённые выше обстоятельства, Оценщик считает, что финансово оправданным юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования объекта оценки, который максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости), будет использование Объекта оценки соответствующим функциональному назначению, т.е. под жилую функцию.

# 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

## 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

*(п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III), приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

## 10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls).
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует,

что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

5. Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.

## 10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии[12].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[13].

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[14].

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[15].

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.

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

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

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

---

[12] п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

[13] п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

[14] п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

[15] П.24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

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[16].

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).

Сравнительный подход[17] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### Выбор подходов определения рыночной стоимости земельного участка

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»).

---

[16] П.11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

[17] П.4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Методы оценки земли

| № п/п | Наименование | Сфера применения | Условия применения |
|---|---|---|---|
| 1 | Метод сравнения продаж | Застроенные и незастроенные ЗУ | Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. |
| 2 | Метод выделения | Застроенные ЗУ | 1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;<br>2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. |
| 3 | Метод распределения | Застроенные ЗУ | 1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;<br>2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;<br>3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты | Застроенные и незастроенные ЗУ | Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. |
| 5 | Метод остатка | Застроенные и незастроенные ЗУ | Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Застроенные и незастроенные ЗУ | Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. |

Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход к оценке — это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы) Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход к оценке — это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке — это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Методы оценки доходным подходом включают:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Вывод:

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[18].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком принято решение о целесообразности применения сравнительного подхода. Доходный подход не применялся в связи с общей нестабильностью в экономике, невозможностью прогнозирования. Для полноценной реализации доходного подхода Оценщику не хватает предоставленной информации (в том числе нет информации о наличии разрешения на строительство, полученных ТУ на инженерные коммуникации). Затратный подход не применяется для оценки земельных участков.

Для определения стоимости незастроенного земельного участка использовался метод сравнения продаж.

[18] п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

# 11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход[19] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

### Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения[20].

### Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

---

[19] П.4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

[20] П.9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

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

Исходя из описания и количества отобранных объектов аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода сравнения продаж.

Метод позволяет получать надежные оценки рыночной стоимости на основе корректировки цен нескольких аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^{n} W_i \times V_{oi}$$

где o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n — количество аналогов;

oi V - показатель рыночной стоимости объекта оценки или оценка объекта оценки с использованием информации о цене i-ого аналога;

i W - вклад i-ого аналога в стоимость объекта оценки, так что $\sum_{i=1}^{n} W_i = 1$

Расчет i-ого показателя рыночной стоимости объекта оценки на основе информации о цене i-ого аналога (оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-ого аналога) может быть представлен следующим образом:

$$V_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{K_i} \Delta ц_{ij}$$

где i Ц - цена i-ого аналога;

i k - количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировкам i-й аналог;

цij - значение корректировки цены i-ого аналога по j-му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).

Корректировка цены i-ого аналога по j-ому ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад — это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства.

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

1. Изучение рынка с целью выявления сделок и/или предложений на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Отбор для расчетов объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки, из числа выявленных.
2. Сбор информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате выставления к продаже, физических характеристиках, местоположении и других влияющих на цены факторах.
3. Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим факторам) с целью выявления набора факторов, по которым имеются различия в уровнях.
4. Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура

корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому

5. Определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В качестве объектов-аналогов[21] используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщику следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщик проанализировал доступный объем рыночных данных об объектах-аналогах. Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом, Оценщиком была собрана и проанализирована информация по продаже объектов сопоставимых по своему положению, площади, состоянию с оцениваемыми, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 4 объекта аналога.

Оценщиком были применены нижеследующие критерии (правила) отбора объектов-аналогов:

1.Оценщиком были отобраны объекты, наиболее эффективное использование которых соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки. Особо следует отметить, что наиболее эффективное использование определяется для каждого из объектов исходя из совокупности его характеристик, и не всегда совпадает с его фактическим использованием.

2. Для выполнения Отчета Оценщиком были отобраны аналоги, в отношении которых сделки были заключены до даты оценки, либо информация о предложениях, по продаже которых была опубликована до даты оценки.

3. Отбирались аналоги, представляющие собой объекты, сопоставимые по своим физическим характеристикам с Объектом оценки.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в данном Отчете. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями собственника часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщики уточняют информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями собственника на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов

[21] П.22 ФСО7

Оценщиком не производится. Информация, предоставленная представителем собственника, считается Оценщиком достаточной и достоверной. Подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Информация об объекте оценки и объектах аналогах

| Факторы сравнения | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Адрес | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21 | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111 | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 101А | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Луговая ул., 60 | Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Гагарина |
| Ссылка на источник информации | | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/ | https://hmao.cian.ru/sale/suburban/321362651/ | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_3059000356?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_3899742475?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA |
| Цена предложения, руб. | | 6 450 000 | 3 000 000 | 6 000 000 | 6 150 000 |
| Цена предложения, руб за кв.м. | - | 8 600 | 5 941 | 4 441 | 7 410 |
| Общая площадь земельного участка, кв.м. | 738,00 | 750 | 505 | 1 351 | 830 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для индивидуального жилищного строительства строительства | для индивидуального жилищного строительства строительства | для индивидуального жилищного строительства строительства | для индивидуального жилищного строительства строительства | для индивидуального жилищного строительства строительства |
| Коммуникации | по границе участка | Электроснабжение | Электроснабжение, водоснабжение | Электроснабжение | по границе участка |
| Подъездные пути | дорога с твердым покрытием | дорога с твердым покрытием | дорога с твердым покрытием | дорога с твердым покрытием | дорога с твердым покрытием |
| Наличие построек | условно-свободный | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| Первая группа элементов сравнения | | | | | |
| Передаваемые имущественные права | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Условия рынка (изменение цен) | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 |
| Условия рынка (скидка к ценам предложения) | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |

Примечание: Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источники информации помещены в приложении к отчету.

### Выбор единицы сравнения

Оцениваемый объект – отдельно стоящее здание жилого назначения с земельным участком, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. площади жилого дома, как наиболее типичный элемент сравнения при оценке объектов недвижимости такого типа, в том числе при выборе объекта покупателем или формировании цены предложения продавцом.

### Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Исходя из описания и количества отобранных объектов аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода относительно - сравнительного анализа.

Учитывая условия применимости каждого из приведенных методов, наличие информации о ценах предложения по аналогичным объектам, Оценщик пришел к заключению: для определения рыночной стоимости объекта оценки наиболее достоверную величину позволит получить применение метода сравнения продаж .

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта.

### Корректировки по первой группе элементов сравнения.

### Поправки на передаваемые имущественные права на объект.[22]

Все объекты-аналоги находятся в собственности и предлагаются к продаже (продажа права собственности) от собственников (представителей собственников), т.е. в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ продажа права владения, пользования и распоряжения имуществом. Объекты оценки передаются с правом общей долевой собственности. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости (СтатРиелт), корректировка не требуется, так как предполагается, что доли в праве общей долевой собственности на объект оценки, передаются совместно по согласию сособственников.

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Полная собственность отдельного лица на участок | | | 1,00 |
| 2 | Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников | | | 1,00 |
| 3 | Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить * | 0,85 | 0,95 | 0,91 |
| 4 | Доля в праве на неделимый участок ** | 0,66 | 0,85 | 0,78 |

### Поправка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

### Поправка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения и др.).

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/361-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-07-2025-g/3840-na-dolevuyu-sobstvennost-individualnogo-doma-na-01-07-2025-goda

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка не проводилась.

### Поправка на условия рынка (изменение цен).

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, корректировка не проводилась.

### Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений).[23]

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения земельного участка к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже земельных участков - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений.

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере -5% для земель населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ, согласно результатами опроса, проведенного СтатРиелт.

**Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | **Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,91 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 2 | **Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 3 | **Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,89 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 4 | **ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84 | 0,97 | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,92 |
| 5 | **Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,77 | 0,91 | 0,88 | 0,89 | 0,88 | 0,85 |
| 6 | **Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупномуцентру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка | 0,72 | 0,89 | 0,83 | 0,84 | 0,83 | 0,79 |
| 7 | Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка | 0,81 | 0,95 | 0,92 | 0,93 | 0,92 | 0,90 |

Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения

| Объекты сравнения | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб. за кв.м. | | 8 600 | 5 941 | 4 441 | 7 410 |
| Передаваемые имущественные права | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. за кв.м. | | 8 600 | 5 941 | 4 441 | 7 410 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. за кв.м. | | 8 600 | 5 941 | 4 441 | 7 410 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб. за кв.м. | | 8 600 | 5 941 | 4 441 | 7 410 |
| Условия рынка (изменение цен) | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |

[23] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3946-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

| Объекты сравнения | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена, руб. за кв.м. | | 8 600 | 5 941 | 4 441 | 7 410 |
| Условия рынка (скидка к ценам предложения) | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка, % | | -5,0% | -5,0% | -5,0% | -5,0% |
| Скорректированная цена, руб. за кв.м. | | 8 170 | 5 644 | 4 219 | 7 039 |

Корректировки по второй группе элементов сравнения рассчитываются с использованием метода анализа вторичных данных.

Анализ вторичных данных – это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости. Для этого желательно использовать издания, которые пользуются популярностью и признаваемы всеми субъектами рынка недвижимости, включая продавцов и покупателей.

Корректировки выполняются на независимой основе — определяется корректировка по каждому элементу сравнения (ценообразующему фактору), а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Процентные поправки вносятся путем умножения единицы сравнения на итоговое значение корректировки, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к удельному показателю цены предложения/сделки последнего вносится повышающая суммарная корректировка, если хуже – понижающая.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков ИЖС, согласно анализу рынка, являются:

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,42 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,14 |
| 3 | Передаваемые имущественные права | 0,14 |
| 4 | Электроснабжение земельного участка | 0,11 |
| 5 | Газоснабжение земельного участка | 0,11 |
| 6 | Водоснабжение и канализация земельного участка | 0,08 |

Выбор ценообразующих факторов.

Оценщик, основываясь на позиционировании объекта оценки, а также учитывая рыночную информацию выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Общая площадь земельного участка;
- Наличие инженерных коммуникаций.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка Объекта оценки (см. Раздел «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета), Объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы.

Расчет корректировки производился по формуле:

$$K_{КОР.} = K_{СОО} / K_{СОА} - 1,$$

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка (%)

$K_{СОО}$ коэффициент поправки объекта оценки;

$K_{СОА}$ коэффициент поправки объекта оценки аналога

### Корректировка на площадь земельного 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.

Исследование рынка земельных участков Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, показало, что формула расчета поправки на площадь объекта для земель населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн. человек имеет вид:

$$K_s = \frac{S_o}{S_a}^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения (для земель населенных пунктов (поселения до 50 тыс. человек составляет -0,18)[24]

| **Земли населенных пунктов** (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением: | $R^2$ коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|---|---|
| более 1 млн. человек | 0,755 | -0,14 | K s = (So/Sa) ^- 0,14 |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,719 | -0,15 | K s = (So/Sa) ^- 0,15 |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,633 | -0,18 | K s = (So/Sa) ^- 0,18 |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,601 | -0,23 | K s = (So/Sa) ^- 0,23 |

01.10.2025

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций[25]

Корректировка введена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости (СтатРиелт).

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | **1,00** |
| | при наличии только одного вида коммуникаций: | | | |
| 2 | Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,08 | 1,20 | **1,13** |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,02 | 1,09 | **1,05** |
| 4 | Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | **1,07** |
| 5 | Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,16 | **1,08** |
| 6 | Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом** | 1,11 | 1,25 | **1,17** |
| 7 | Обеспеченные центральным **теплоснабжением** | 1,06 | 1,28 | **1,15** |

01.10.2025

У Объекта оценки и аналога №4 коммуникации не заведены на участок, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

У аналогов №1 и №3 на участок заведено электроснабжение, к ним применен корректирующий коэффициент 1,05.

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3947-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

У аналога №2 на участок заведено электроснабжение и водоснабжение, к нему применен корректирующий коэффициент 1,12 (из расчета =1,05*1,07).

Таблица расчета корректировки на наличие инженерных коммуникаций

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект - аналог №1 | Объект - аналог №2 | Объект - аналог №3 | Объект - аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Наличие коммуникаций | по границе участка | Электроснабжение | Электроснабжение, водоснабжение | Электроснабжение | по границе участка |
| Коэффициент корректировки | 1,00 | 1,05 | 1,12 | 1,05 | 1 |
| Корректировка, % | | -5% | -11% | -5% | 0% |

### Расчет весовых коэффициентов

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Далее производится распределение весов объектов аналогов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов.

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

$S_a$ – Сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$ – Сумма корректировок первого аналога;

$S_2$ – Сумма корректировок второго аналога;

$S_n$ – Сумма корректировок n-го аналога;

Для определения возможности применения откорректированных цен объектов аналогов в расчете рыночной стоимости удельного показателя (руб./кв.м.) объекта оценки, предварительно проводится проверка качества полученных данных путем расчета коэффициента вариации:

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%,$$

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ - среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

Вариация измеряется с помощью относительных величин, называемых коэффициентами вариации и определяемых в виде отношения среднего отклонения к средней величине. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки вариации единиц совокупности, но и как характеристику однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. *(Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика)*.

В данном случае коэффициент вариации составил 29%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения рыночной стоимости удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Полученные скорректированные цены объектов аналогов суммируются с учетом весовых коэффициентов по формуле:

$$R_{оо}=\Sigma\ (S_{оа}\times K)$$

где:

$R_{оо}$ – Рыночная стоимость объекта оценки;

$S_{оа}$ – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – Весовой коэффициент;

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

| Объекты сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м. | - | 8 170,0 | 5 643,6 | 4 219,1 | 7 039,2 |
| Общая площадь земельного участка, кв.м. | 738,0 | 750 | 505 | 1 351 | 830 |
| Коэффициент корректировки | 1 | 1,003 | 0,934 | 1,115 | 1,021 |
| Корректировка, % | | 0,29% | -7,07% | 10,31% | 2,09% |
| Корректировка, руб. | | 23,7 | -398,9 | 435,1 | 147,3 |
| Наличие коммуникаций | по границе участка | Электроснабжение | Электроснабжение, водоснабжение | Электроснабжение | по границе участка |
| Коэффициент корректировки | 1,00 | 1,05 | 1,12 | 1,05 | 1 |
| Корректировка, % | | -5% | -11% | -5% | 0% |
| Корректировка, руб. | | -389,0 | -620,4 | -200,9 | 0,0 |
| Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов | | -365 | -1 019 | 234 | 147 |
| Скорректированная цена, руб. за кв.м. | ? | 7 805 | 4 624 | 4 453 | 7 186 |
| Абсолютное значение корректировок, руб. | | 412,73 | 1 019,22 | 636,00 | 147,29 |
| Валовая абсолютная корректировка | | 5,05% | 18,06% | 15,07% | 2,09% |
| Весовое значение (вес объектов аналогов), % | | 26,10% | 23,22% | 23,82% | 26,85% |
| Вес объектов аналогов | | 2 037 | 1 074 | 1 061 | 1 930 |
| Коэффициент вариации | 29% | | | | |
| Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м. | 6 102 | | | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. | 4 503 276 | | | | |

## 11.1. Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составила:

4 503 276 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи двести семьдесят шесть) рублей.

# 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[26].

Ввиду того, что для определения стоимости объекта оценки применен только сравнительный подход, ему присвоен вес 100%.

| Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб. | |
|---|---|
| Стоимость, полученная затратным подходом | не применялся |
| Стоимость, полученная доходным подходом | не применялся |
| Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом | 4 503 276 |

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[27].

Согласно ст. 149 налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость (освобождаются от налогообложения).

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что:

Справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 738 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:727, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Луговая, 21, по состоянию на дату проведения оценки 23 октября 2025 года составляет:

4 503 000 (Четыре миллиона пятьсот три тысячи) рублей.

В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводится.

Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении, данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

[26] п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

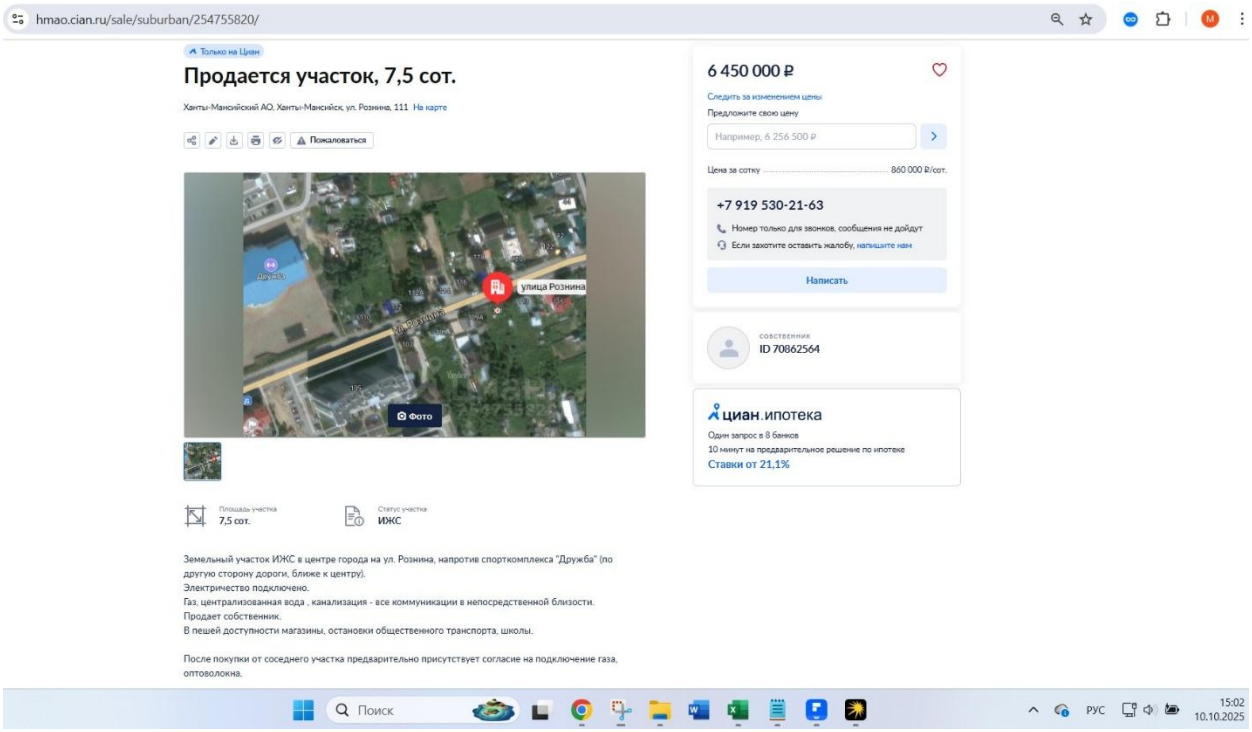
[27] п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

# 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

## 13.1. Описание объектов аналогов

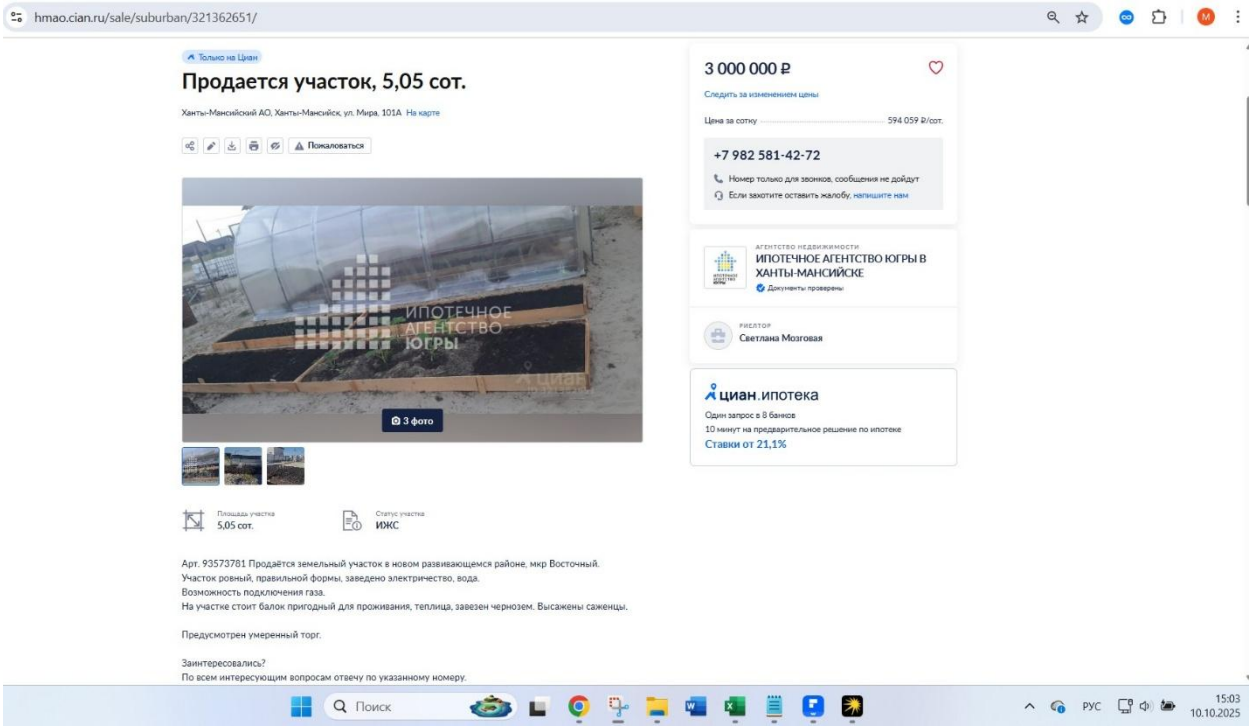
Аналог 1

https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/



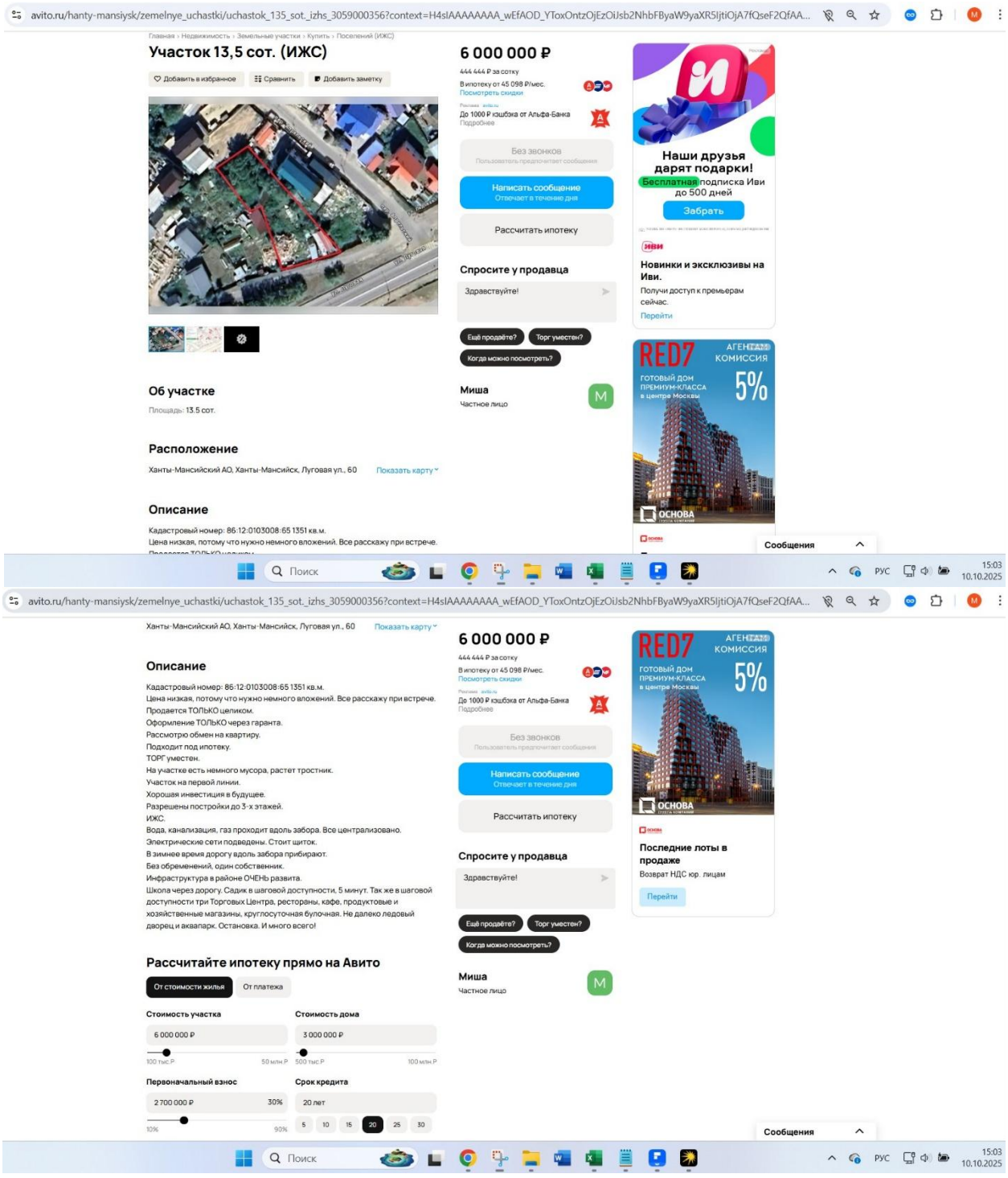

Аналог 2

https://hmao.cian.ru/sale/suburban/321362651/



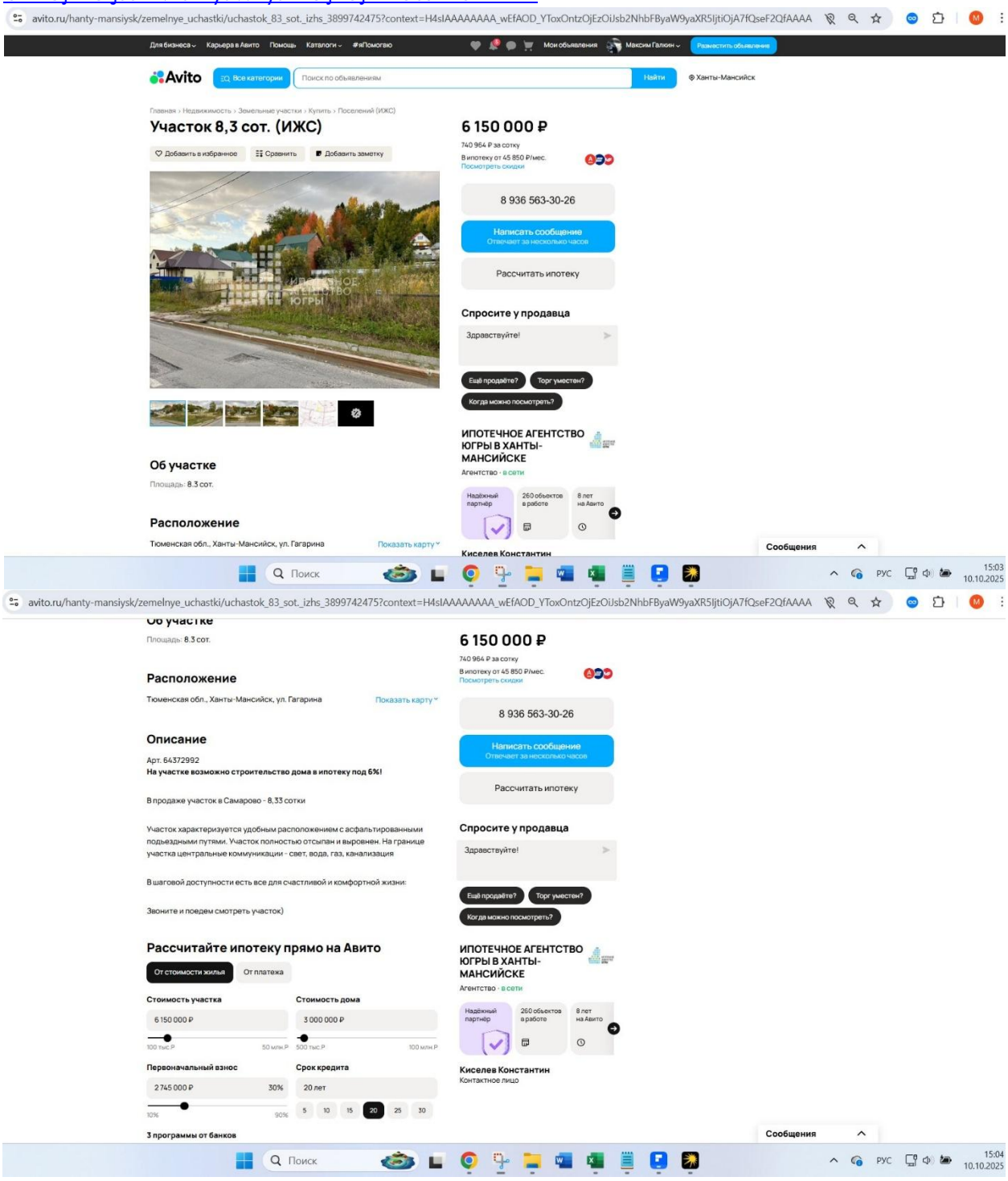
Аналог 3

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_3059000356?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Аналог 4

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_3899742475?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



164057
1115-43

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| 15.11.2024г. | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 86:12:0101036:727 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 86:12:0101036 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 09.09.2021 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, 21 |
| Площадь, м2: | 738 +/- 10 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 4134430.98 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Для индивидуального жилищного строительства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

| |
|---|
| Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе |
| (полное наименование УМФЦ(МФЦ)) |
| Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) |
| (адрес УМФЦ(МФЦ)) |
| 18.11.2024 10:40 |
| (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) |
| Эксперт 1 категории — (должность ) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ) |
| МП |
| Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** |
| (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |
| (срок действия) |
| ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ) |

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 15.11.2024г. | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 86:12:0101036:727 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ" |
| | 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 | Общая долевая собственность<br>86:12:0101036:727-86/041/2022-7<br>01.12.2022 06:46:49 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | | дата государственной регистрации: | | 01.12.2022 06:46:49 |
| | | номер государственной регистрации: | | 86:12:0101036:727-86/041/2022-8 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи недвижимого имущества, № б/н, выдан 21.11.2022<br><br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| полное наименование должности | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| |
|---|
| Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе |
| (полное наименование УМФЦ(МФЦ) |
| Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) |
| (адрес УМФЦ(МФЦ) |
| 18.11.2024 10.40 |
| (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) |
| Эксперт 1 категории (должность ) — подпись — Шадрина Л.В. (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ) |
| МП |
| Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** |
| (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |
| (срок действия) |
| ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ) |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | |
|---|---|
| 15.11.2024г. | |
| Кадастровый номер: | 86:12:0101036:727 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| полное наименование должности | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

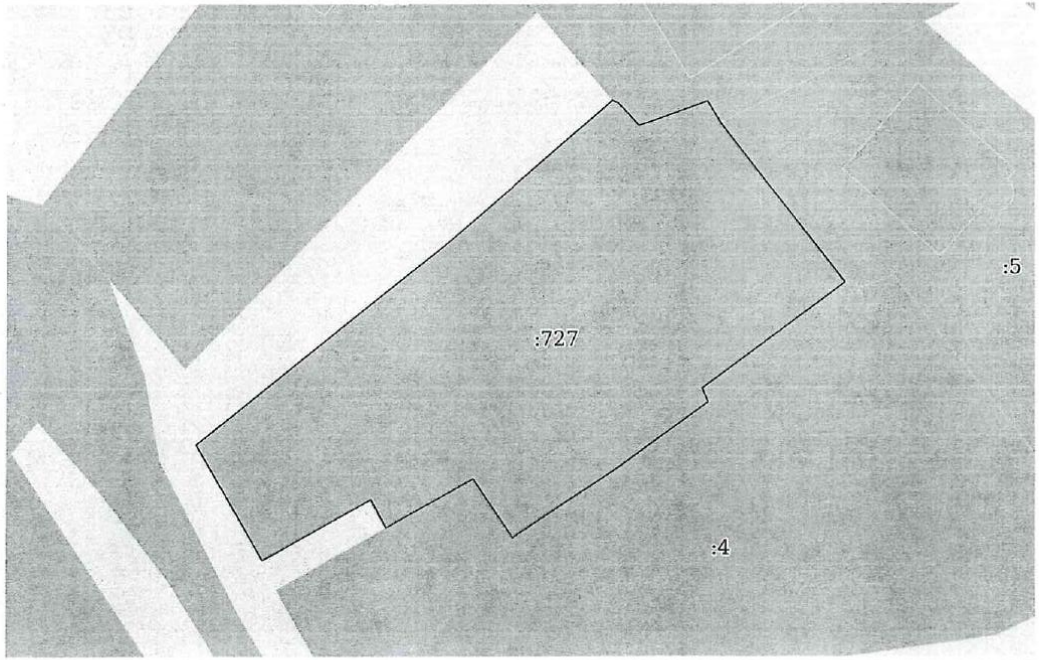
| |
|---|
| Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе |
| (полное наименование УМФЦ(МФЦ)) |
| Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) |
| (адрес УМФЦ(МФЦ)) |
| 18.11.2024 10:40 |
| (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) |
| Эксперт 1 категории Шадрина Л.В. |
| (должность ) подпись (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ) |
| МП |
| Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** |
| (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |
| (срок действия) |
| ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ) |

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

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 15.11.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: | 86:12:0101036:727 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| |
|---|
| Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе |
| (полное наименование УМФЦ(МФЦ) |
| Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4) |
| (адрес УМФЦ(МФЦ) |
| 18.11.2024 10:40 |
| (дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) |
| Эксперт 1 категории подпись Шадрина Л.В. |
| (должность ) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ) |
| МП |
| Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50** |
| (серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |
| (срок действия) |
| ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| (ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ) |

ОРЕОЛ
управляющая компания

Исх. №141025/02
от «14» октября 2025г.

**СПРАВКА**
**о характеристиках объекта**

Информируем о характеристиках земельного участка в части обеспеченности инженерными коммуникациями, особенности линии поверхности:

**Земельный участок**: площадью 738 (Семьсот тридцать восемь) кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101036:727, адрес земельного участка: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, улица , ул. Большая Логовая, 21

**Инженерные коммуникации:** не имеет действующих подключений к инженерным коммуникациям.

**Поверхность:** перепад по высоте порядка 5м.

**Строения:** отсутствуют строения, в т.ч. требующие сноса

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» Сукманов Д.В.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 460-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru