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

имущественных прав по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин»

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	12 декабря 2025 года
Дата составления отчета	12 декабря 2025 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/10

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» и дополнительным соглашением №10 от 11 декабря 2025 года, произведена оценка справедливой стоимости имущественных прав по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин».

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, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого 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 имущественных прав по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин», по состоянию на дату проведения оценки 12 декабря 2025 года, (НДС не облагается), составляет:

92 560 000 (Девяносто два миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м	5 250 000
2	встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м	3 340 000
3	встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м	4 180 000
4	встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м	3 900 000
5	встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м	3 130 000
6	встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м	3 470 000
7	встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м	3 850 000
8	встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м	2 700 000
9	встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м	6 310 000
10	встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м	20 090 000
11	встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м	4 750 000
12	встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м	3 770 000
13	встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м	5 170 000
14	встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м	4 470 000
15	встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м	4 060 000
16	встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м	5 210 000
17	встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м	3 930 000
18	встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м	4 980 000
Итого:		92 560 000

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 6
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 9
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 13
4.1. Сведения о независимости 13
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. 14
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 15
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 15
5.2. Специальные допущения 15
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 16
5.4. Прочие допущения 16
5.5. Ограничения оценки 18
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 19
6.1. Основные понятия и определения 19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
7.1. Идентификация объекта оценки 23
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 23
7.3. Характеристики объекта оценки 24
7.4. Перечень использованных документов 26
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 27
8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г. 30
8.3. Анализ рынка недвижимости 31
8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 31
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения 34
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 41
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 41
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 41
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 42
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 45
11.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода 47
11.2. Итоговое заключение об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта в рамках сравнительного подхода 60
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 61

13. ПРИЛОЖЕНИЯ 63
13.1. Информация об объектах аналогах 63
13.2. Копии документов, представленные Заказчиком 70

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Состав объекта оценки	Имущественные права по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин», на объекты: -встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м.
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	12 декабря 2025 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №10 от 11 декабря 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/01/10 от 12 декабря 2025 года
Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – не установлено

отношении каждой из частей объекта оценки	
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» стоимость определяется без учёта налогов»
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	Оценку проводить с учетом допущения – по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний третьих лиц. В отчете не приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находится итоговая стоимость объекта. Экспертиза документов Оценщиком не проводится. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб.	
Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	92 555 069
Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Согласованная стоимость, руб.	92 555 069
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (с учетом округления), руб.	92 560 000 (Девяносто два миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м	5 250 000
2	встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м	3 340 000
3	встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м	4 180 000
4	встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м	3 900 000
5	встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м	3 130 000
6	встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м	3 470 000
7	встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м	3 850 000
8	встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м	2 700 000
9	встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м	6 310 000
10	встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м	20 090 000
11	встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м	4 750 000
12	встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м	3 770 000
13	встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м	5 170 000
14	встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м	4 470 000
15	встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м	4 060 000
16	встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м	5 210 000
17	встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м	3 930 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
18	встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м	4 980 000
Итого:		92 560 000

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

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

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
5. обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
6. 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.
7. 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 имущественных прав по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин», по состоянию на дату проведения оценки 12 декабря 2025 года, (НДС не облагается), составляет:

92 560 000 (Девяносто два миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м	5 250 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
2	встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м	3 340 000
3	встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м	4 180 000
4	встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м	3 900 000
5	встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м	3 130 000
6	встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м	3 470 000
7	встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м	3 850 000
8	встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м	2 700 000
9	встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м	6 310 000
10	встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м	20 090 000
11	встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м	4 750 000
12	встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м	3 770 000
13	встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м	5 170 000
14	встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м	4 470 000
15	встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м	4 060 000
16	встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м	5 210 000
17	встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м	3 930 000
18	встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м	4 980 000
Итого:		92 560 000

Оценщик ООО «Содружество» Галкин М.И.

Генеральный директор
ООО Содружество» Кивисепп К.Б.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Имущественные права по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин»
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	Имущественные права по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин», на объекты: -встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м, -встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – не учитываются
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; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 12.12.2025 г. 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование 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	«12» декабря 2025 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. 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 «СТРОЙПРОЕКТ». 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 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[1].

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Задании на оценку.
- 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.
- Также 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.
- 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.
- 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.
-

5.2. 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.

[1] 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.
- При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным.
- Оценщик не проводит обмеры и техническую экспертизу состояния оцениваемого объекта. Общие сведения об объекте оценки принять на основании данных, предоставленных Заказчиком, правоподтверждающих документов и технической документации.
- 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/
- Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации объекта оценки находятся в исправном (работоспособном) состоянии;
- Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки Оценщику предоставлены не были. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки стоимости.

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 оценщика 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.
- 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.

- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиком.
- 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 оценщика и/или Исполнителя.
- 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».
- 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.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Справедливая стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату, согласно Заданию на оценку.

- Оценщик не принимает на себя ответственность 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.

5.5. Ограничения оценки

- Оценка проводится без проведения осмотра, по данным Заказчика.
- Документы предоставлены Заказчиком посредством электронной почты с официальных адресов, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены надлежащим образом, что противоречит требованиям п. 13 ФСО №III «Процесс оценки». У оценщика нет оснований сомневаться в подлинности предоставленных документов. Таким образом, настоящая оценка производится в предположении, что требования п. 13 ФСО №III соблюдены.
- Заказчик предоставил запрашиваемую Оценщиком информацию в полном объеме, что позволяет провести определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

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. Стандартами и правилами СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению ее членами 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[2] – 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.

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)*

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

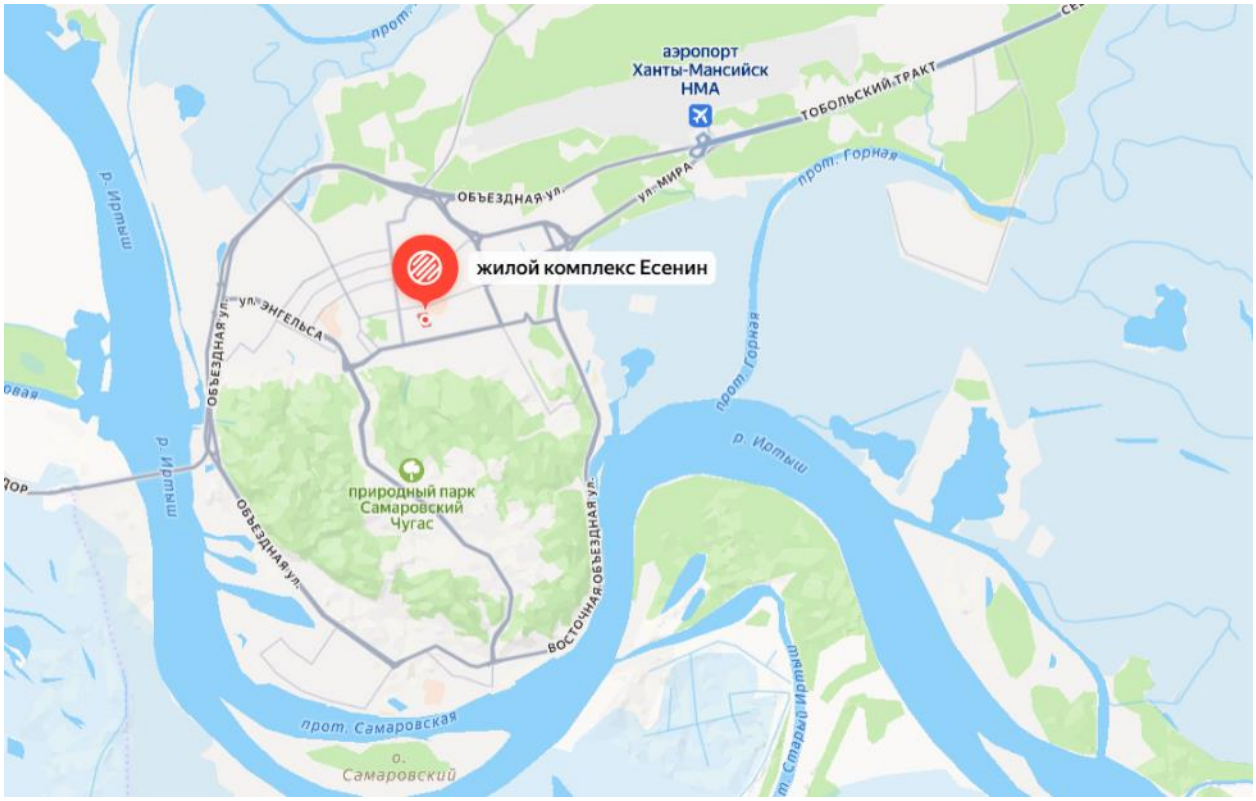
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

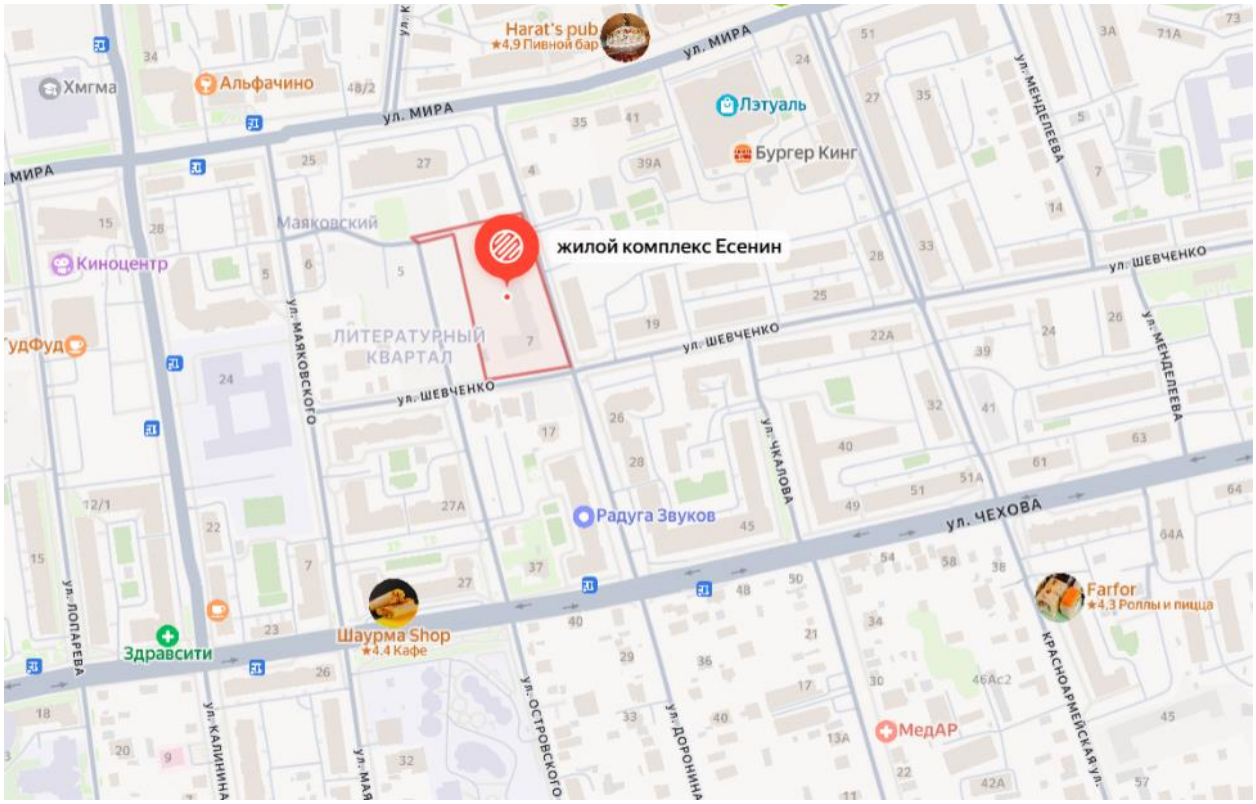
7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются имущественные права по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин».

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



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



Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Условный адрес объектов оценки	Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске (ул. Доронина, д.7 согласно Разрешению на строительство)
Район	Центральный
Квартал	Литературный
Расположение в квартале	На красной линии
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	Ул. Чехова
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Условия парковки	На придомовой территории и на прилегающих улицах
Доступ к объектам	Свободный доступ
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья во дворе домов и на придомовой территории

7.3. Характеристики объекта оценки

По результатам данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик пришел к заключению, что здание, в котором расположен объект оценки, не является ветхим, значительных видимых повреждений основных конструктивных элементов, признаков износа не характерных для данного типа и года постройки зданий не выявлено.

Многоэтажный жилой дом планируется к скорому вводу в эксплуатацию, согласно представленной Заказчиком справке степень готовности объекта 99%.

Земельный участок – огороженная территория предназначенная для целей строительства площадью 7710 кв.м, с кадастровым номером 86:12:0101059:145 и 86:12:0101059:147, расположенная по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 7 (строительный адрес).

Многоквартирный жилой дом (далее – Дом или Объект) – Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин». Количество этажей – 9, количество блок секций - 4, вид - монолитный железобетонный каркас с поэтажными монолитными железобетонными перекрытиями, материал наружных стен наземных этажей - мелкоштучные каменные материалы (кирпич), общая площадь здания – 13 914,4 кв.м., в том числе общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов) – 7 659,05 кв.м., класс энергоэффективности D, класс (категория сейсмостойкости) – КС-2, расположен на Земельном участке, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника(ов) долевого строительства (счет-эскроу).



ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ Помещения	№ Секции	Этаж	Полезная общественного назначения, кв.м	Площадь санузлов, кв.м	Общая площадь, кв.м
Офисное помещение 1001	4	1	67,08	4,98	72,06
Офисное помещение 1002	4	1	37,97	3,85	41,82
Офисное помещение 1003	4	1	51,05	3,68	54,73
Офисное помещение 1004	4	1	45,75	4,60	50,35

Офисное помещение 1005	4	1	34,12	4,54	38,66
Офисное помещение 1006	4	1	40,32	3,38	43,7
Офисное помещение 1007	4	1	47,55	2,13	49,68
Офисное помещение 1008	4	1	30,00	2,41	32,41
Офисное помещение 1009	4	1	87,29	2,63	89,92
Офисное помещение 1010	3	1	257,66	9,68	267,34
Офисное помещение 1014	2	1	60,28	3,55	63,83
Офисное помещение 1015	2	1	45,72	2,59	48,31
Офисное помещение 1016	2	1	68,44	2,27	70,71
Офисное помещение 1017	1	1	57,67	1,71	59,38
Офисное помещение 1018	1	1	50,39	2,49	52,88
Офисное помещение 1019	1	1	67,62	3,86	71,48
Офисное помещение 1020	1	1	46,07	4,73	50,8
Офисное помещение 1021	1	1	64,32	3,32	67,64
Итого:			1159,3	66,4	1225,7

Все помещения передаются в состоянии черновой отделки.

Собственник объектов - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин».

Договоры долевого участия заключаются между собственником и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

7.4. Перечень использованных документов

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

- Справка о степени готовности;
- Дополнение к плану создаваемого объекта;
- Разрешение на строительство

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.

Оцениваемое имущество относится к рынку коммерческой недвижимости г. Ханты-Мансийск. 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 [4]

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 населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		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 основной 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	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,7
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,0
7.	Строительство (объём СМР **12 352,7** млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (**116,8** млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – **91,0** млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-5,6
	Ввод в действие производственных мощностей:			
	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			+11,8
	для свиней, тыс. мест			+180,1
	- газовых скважин, ед.			-49,0

[4] https://statrielt.ru/downloads/2025-11.pdf дата публикации 11.11.2025

	- СТО легковых автомобилей, ед.			+21,5
	- автодорог с твердым покрытием, км.			+66,8
	- мостов, ед.			+83,7
9.	Грузооборот транспорта (**4 102,6** млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (**401,7** млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,9
11.	Оборот розничной торговли – **44,6** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – **3,1** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,4
13.	Объем платных услуг населению –**14,7** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,4
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,9
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,4

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	ноябрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.25** (**35 110,1** млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (**19 702,4** млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+2,1
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.09.25** (**138 332,8** млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность (**370,3** млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы (ЗВР), на **31.10.25**г: **725,8** млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+14,7
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-авг** года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на **01.10.25**г. **55,88** млрд. долл. США	0.0	-2,3	+4,8

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	11.11.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с **27.10.25г.**, %	**6,25**	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**61,91**	85,75	**81,3**
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	**68,36**	**87,0**	**63,76**

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 развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. 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 производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и

трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

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).

№		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**

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 также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием 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 инженерной 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 сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г.[5]

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

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

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).

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, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация коммерческой недвижимости

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисного, торгового назначения и сходных объектов.[6]

Классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1. Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее Международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал. кафетерий/столовая для сотрудников. банкомат, фитнесс -центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококлассные офисы (офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид. обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр. парикмахерская и другие сервисные службы.

[6] «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» — это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет. административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

В результате анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект относится к сегменту рынка помещений свободного назначения.

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения[7]

Рынок продажи

Анализ фактических предложений на рынке продажи встроенных нежилых помещений свободного назначения в районе расположения объектов оценки

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пристанская ул., 7	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7775049727?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA	1	есть	46	7 100 000	154 348
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, 10	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_nezhiloe_pomeschenie_84.1_m_hanty-mansi_4447130340?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA	1	есть	84,1	12 000 000	142 687
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 149	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_2233937224?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA	Цокольный	есть	75	9 610 000	128 133
4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 126	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_svobodnogo_7771453020?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA	Цокольный	нет	83	3 500 000	42 169
5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 33	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83.8_m_7403489942?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	83,8	15 921 000	189 988
6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 33	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.27_m_7595802004?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	45,27	8 991 000	198 608

[7] https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.05/

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Студенческая ул., 20	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7753769273?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	158	29 900 000	189 241
8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 10	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7759230616?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLIjt9tQQZMT8AAAA	Цокольный	нет	73,7	6 400 000	86 839
9	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 27А	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_148.3_m_4722283888?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3Ijt9DsFZ_z8AAAA	Цокольный	есть	148,3	8 700 000	58 665
10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_273.1_m_3925119173?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3Ijt9DsFZ_z8AAAA	1	есть	273,1	24 900 000	91 175
11	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175.7_m_7766302803?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3Ijt9DsFZ_z8AAAA	1	есть	175,7	12 100 000	68 867
12	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162.6_m_7839838556?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFMHBleU5hbGRjSVpNYnNMIjt9tF7R2j8AAAA	Цокольный	есть	162,6	15 000 000	92 251
13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/	1	есть	200	16 000 000	80 000
14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 70	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/320770964/	2	есть	175	26 250 000	150 000
15	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 70	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733376/	1	есть	157,2	27 500 000	174 936
16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733404/	1	есть	41	5 400 000	131 707

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
	Мансийск, Комсомольская ул., 58						
17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733415/	1	нет	84,1	11 000 000	130 797
18	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 52	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/322556779/	1	есть	273,3	49 000 000	179 290
19	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/	Цокольный	есть	183,9	13 900 000	75 585
20	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/235428298/	Цокольный	есть	69,7	4 500 000	64 562
21	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 35	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733336/	1	есть	212	25 525 000	120 401
22	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Южный микрорайон, ул. Ямская, 12	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733366/	1	есть	181,7	12 500 000	68 795
23	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, 10	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/307740393/	1	есть	84,1	12 000 000	142 687
24	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 9	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/310603846/	1	есть	73	8 500 000	116 438
25	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 24	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323282911/	1	есть	40	7 250 000	181 250
Минимальное значение							42 169
Максимальное значение							198 608
Среднее значение							122 377
Медиана							128 133

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

В наибольшей степени на цену оказывает влияние местоположение: удалённость от транспортных магистралей, градостроительные ограничения. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть. Третьим важным фактором остаётся площадь участка.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости встроенного нежилого помещения свободного назначения, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно "красной линии"	0,08
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Этаж расположения	0,05
7	Наличие отдельного входа	0,05
8	Физическое состояние объекта	0,05
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., скидки на торг при продаже помещений свободного значения составляют от 7,8% до 9,7%, среднее значение составляет 8,8%.

Таблица 506. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	6,7%	9,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	7,9%	9,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	7,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,1%	11,9%

Операционные расходы

Согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[8], операционные расходы при управлении торговой недвижимостью на 01.10.2025 года составляют от 15% до 33%, среднее значение для торговой недвижимости – 25%. Операционные расходы при управлении офисной недвижимостью и другими общественными помещениями, зданиями на 01.10.2025 года составляют от 12% до 35%, среднее значение – 25%.

[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	**0,25**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	**0,25**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	**0,18**
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	**0,21**

Анализ ставок доходности

Согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., ставки капитализации объектов свободного назначения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел., находятся в диапазоне от 6,5% до 13,7%, среднее значение – 10,1%.

Таблица 37. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,2%	5,7%	12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,5%	13,5%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,5%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	5,9%	15,7%

Выводы

В результате анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемые объекты относится к сегменту помещений свободного назначения г. Ханты-Мансийск.

Стоимость встроенных нежилых помещений в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 42 169 до 198 608 000 руб./кв.м.

Скидки на торг при продаже помещений свободного значения составляют от 7,8% до 9,7%, среднее значение составляет 8,8%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[9] 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.

Помещения, являющиеся объектами оценки – встроенные нежилые помещения, что не допускает их использование в качестве жилых.

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, рассмотренных далее.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

Учитывая средний пешеходный поток вблизи объекта оценки, местоположение, объемно планировочные характеристики помещений, использование объектов оптимально для свободного назначения.

Вывод:

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 объектов оценки соответствующему функциональному назначению – помещения свободного назначения.

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 версии 2016 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[10].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[11].

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[12].

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[13].

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

[10] 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

[11] 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

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

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

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).

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[14].

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[15] – 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.

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

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

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

(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 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 целом методические подходы к реализации доходного, сравнительного и затратного подходов в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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[16].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения сравнительного подходов. Затратный подход не применяется для оценки встроенных помещений. Доходный подход для оценки имущественных прав по договорам долевого участия применить невозможно.

[16] 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[17] – 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[18].

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.

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

[18] 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;

$$\sum_{i=1}^{n} W_i = 1$$

i W - вклад i-ого аналога в стоимость объекта оценки, так что

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.

11.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщик проанализировал доступный объем рыночных данных об объектах-аналогах. Окончательно для проведения анализа отобрано по 4 объекта аналога для групп объектов разной площади (отдельно проведен расчет для помещения площадью 267,34 кв.м и отдельно – остальные).

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные Интернет-сайтов (информация по объектам аналогам представлена в Приложении Отчета). Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным объекту оценки, предлагаемым на продажу. Для объектов-аналогов, путем интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых к реализации объектов.

Более 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».

Следует отметить, что данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в Таблице ниже. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями собственников 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 собственников на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов Оценщиками не производится. Информация, предоставленная представителем собственниками, считается Оценщиками достаточной и достоверной.

Информация об Объектах оценки и объектах-аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Ссылка на источник информации		https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323851161/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_273.1_m_3925119173
Адрес	Ханты-Мансийск, ЖК Есенин	Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	Ханты-Мансийск, ул. Рознина	Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 61А	Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26
Цена предложения, руб.		13 900 000	16 000 000	25 000 000	26 000 000
Цена предложения, руб за кв.м.	-	75 585	80 000	106 610	95 203
Общая площадь, кв.м.	267,34	183,90	200,00	234,50	273,10
Предполагаемое использование	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	1	цоколь	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Ограниченность доступа к зданию	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен
Состояние внутренней отделки	отличное	нормальное	нормальное	отличное	нормальное
Качество внутренней отделки	без отделки	простая	простая	простая	простая
Физическое состояние здания	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Возможность парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	на красной линии
Местоположение внутри города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Ссылка на источник информации		https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/318503072/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323390500/
Адрес	Ханты-Мансийск, ЖК Есенин	Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	Ханты-Мансийск, ул. Рознина	Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, 18	Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26
Цена предложения, руб.		13 900 000	16 000 000	7 700 000[19]	12 100 000[20]
Цена предложения, руб за кв.м.	-	75 585	80 000	100 000	68 867
Общая площадь, кв.м.	72,06	183,90	200,00	77,00	175,70
Предполагаемое использование	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	1	цоколь	1	3	цоколь
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный	общий	отдельный
Ограниченность доступа к зданию	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен
Состояние внутренней отделки	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Качество внутренней отделки	без отделки	простая	простая	простая	простая
Физическое состояние здания	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Возможность парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Местоположение внутри города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025

[19] С НДС
20 С НДС

Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Выбор единицы сравнения

Оцениваемый объект – встроенное нежилое помещение, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади помещения, эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

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. Пояснения корректировок даны ниже.

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Ниже перечислены, выявленные ценообразующие факторы, по которым проведены корректировки.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Первые четыре корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Поправки на передаваемые имущественные права.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, 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. Так как состав передаваемых прав сопоставим, корректировка по данному фактору не проводилась.

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.).

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 поправка не вводилась.

Поправка на условия рынка (изменение цен).

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[21], поправка не вносилась.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

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

[21] В соответствии со ст. 19 ФСО №1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». При подборе объектов-аналогов данное правило было Оценщиком соблюдено.

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере –7,8% для объектов меньшей площади и -8,8% для объектов большей площади, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Расчёт скорректированной цены по первой группе элементов сравнения

Факторы сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м	75 585	80 000	106 610	95 203
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	106 610	95 203
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	106 610	95 203
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	106 610	95 203
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	106 610	95 203
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	68 933	72 960	97 228	86 825

Факторы сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м	75 585	80 000	80 000	55 094
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	80 000	55 094
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	80 000	55 094
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	80 000	55 094
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Корректировка, %	0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.	75 585	80 000	80 000	55 094

Факторы сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-7,8%	-7,8%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	69 689	73 760	73 760	50 797

Стоимость объектов аналогов 3 и 4 во второй таблице также очищена от НДС 20%.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор метода расчета корректировок

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.

Выбор ценообразующих факторов

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

- Общая площадь;
- Качество внутренней отделки;
- Состояние внутренней отделки;
- Расположение относительно красной линии;
- Наличие отдельного входа;
- Этаж расположения.

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 корректировок производится по формуле: $K_{КОР.} = K_{SOO}/K_{SOA} - 1;$

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка;

K_{SOO} коэффициент поправки объекта оценки;

K_{SOA} коэффициент поправки объекта оценки аналога.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на общую площадь[22]

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda

Традиционно при увеличении площади объектов, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект сравнения.

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

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициент торможения для коммерческих объектов -0,16.

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	**- 0,16**	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	**- 0,26**	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^{-0,16}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

Корректировка на расположение относительно красной линии[23]

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию".

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	**0,75**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	**0,90**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	**0,93**

Корректировка на этаж расположения[24]

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисной и торговой недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

[23] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	**0,74**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	**0,91**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	**0,96**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	**0,91**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	**0,87**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	**0,99**

Корректировка на состояние отделки

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3934-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	1,02	**0,96**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,78	0,95	**0,86**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,50	0,75	**0,56**

Корректировка на качество отделки

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,82	0,91	**0,88**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,07	**1,04**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,05	1,17	**1,13**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,11	**1,08**

01.10.2025

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка введена по данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 328. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94

Определение 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;

Sa – Сумма корректировок по всем аналогам;

S 1…n – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – Сумма корректировок первого аналога;

S2 – Сумма корректировок второго аналога;

Sn – 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., Бухтштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика).

В данном случае коэффициент вариации составляет 16-20%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

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

$$R_{oo}=\Sigma\ (S_{oa}\times K)$$

где:

Roo – Рыночная стоимость объекта оценки;

Soa – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший 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.	-	68 933	72 960	97 228	86 825
Общая площадь, кв.м.	267,34	183,9	200,0	234,5	273,1
Коэффициент корректировки	1,00	0,94	0,95	0,98	1,00
Корректировка, %		-6,17%	-4,75%	-2,12%	0,34%
Корректировка, руб.		-4 252	-3 468	-2 060	296
Качество внутренней отделки	без отделки	простая	простая	простая	простая
Коэффициент корректировки	0,88	1	1	1	1
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Корректировка, руб.		-8 272	-8 755	-11 667	-10 419
Этаж	1	цоколь	1	1	1
Коэффициент корректировки	1,00	0,96	1,00	1,000	1,00
Корректировка, %		4%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		2 872	0	0	0
Состояние внутренней отделки	отличное	нормальное	нормальное	отличное	нормальное
Коэффициент корректировки	1	0,96	0,96	1	0,96
Корректировка, %		4%	4%	0%	4%
Корректировка, руб.		2 872	3 040	0	3 618

Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутриквартально	на красной линии
Коэффициент корректировки	1	1	1	0,9	1
Корректировка, %		0%	0%	11%	0%
Корректировка, руб.		0	0	10 803	0
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-6 780	-9 183	-2 925	-6 506
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	62 153	63 777	94 303	80 320
Абсолютное значение корректировок, руб.		18 269	15 263	24 531	14 332
Валовая абсолютная корректировка		26,5%	20,9%	25,2%	16,5%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		24,14%	25,26%	24,39%	26,21%
Вес объектов аналогов		15 005	16 108	22 998	21 055
Коэффициент вариации	20%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	75 166				
Стоимость объекта оценки, руб.	20 094 888				

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.	-	69 689	73 760	73 760	50 797
Общая площадь, кв.м.	72,06	183,9	200,0	77,0	175,7
Коэффициент корректировки	1,00	1,16	1,18	1,01	1,15
Корректировка, %		13,92%	15,07%	1,06%	13,29%
Корректировка, руб.		9 701	11 115	778	6 751
Качество внутренней отделки	без отделки	простая	простая	простая	простая
Коэффициент корректировки	0,88	1	1	1	1
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-12%
Корректировка, руб.		-8 363	-8 851	-8 851	-6 096
Этаж	1	цоколь	1	3	цоколь
Коэффициент корректировки	1,00	0,96	1,00	0,990	0,96
Корректировка, %		4%	0%	1%	4%
Корректировка, руб.		2 904	0	745	2 117
Состояние внутренней отделки	отдельный	отдельный	отдельный	общий	отдельный
Коэффициент корректировки	1	1	1	0,88	1
Корректировка, %		0%	0%	14%	0%
Корректировка, руб.		0	0	10 058	0

Расположение относительно красной линии	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Коэффициент корректировки	1	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		4%	4%	4%	4%
Корректировка, руб.		2 904	3 073	3 073	2 117
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		7 146	5 337	5 804	4 888
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	76 835	79 097	79 564	55 685
Абсолютное значение корректировок, руб.		23 871	23 039	23 506	17 080
Валовая абсолютная корректировка		34,3%	31,2%	31,9%	33,6%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		24,72%	25,29%	25,16%	24,83%
Вес объектов аналогов		18 991	20 000	20 021	13 829
Коэффициент вариации	16%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	72 841				

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как произведение площади Объекта оценки на удельную рыночную стоимость Объекта оценки (руб./кв.м), определенную сравнительным подходом.

Для остальных объектов была введена корректировка на площадь к стоимости, рассчитанной выше:

	Объект	Площадь, кв.м	Корректировка на площадь	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м	Стоимость, руб.
1	1001	72,06		72 841	5 248 947
2	1002	41,82	9,69%	79 901	3 341 448
3	1003	54,73	4,79%	76 329	4 177 468
4	1004	50,35	6,28%	77 419	3 898 033
5	1005	38,66	11,17%	80 975	3 130 497
6	1006	43,7	8,87%	79 306	3 465 657
7	1007	49,68	6,53%	77 595	3 854 932
8	1008	32,41	14,55%	83 439	2 704 267
9	1009	89,92	-3,69%	70 150	6 307 928
10	1010	267,34	0,00%	75 166	20 094 888
11	1014	63,83	2,08%	74 359	4 746 316
12	1015	48,31	7,03%	77 965	3 766 489
13	1016	70,71	0,32%	73 076	5 167 198
14	1017	59,38	3,34%	75 278	4 469 998
15	1018	52,88	5,40%	76 776	4 059 924
16	1019	71,48	0,14%	72 941	5 213 858
17	1020	50,8	6,12%	77 302	3 926 927
18	1021	67,64	1,08%	73 629	4 980 294
					92 555 069

11.2. Итоговое заключение об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Справедливая стоимость имущественных прав по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин», полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки 12 декабря 2025 года, (НДС не облагается), составляет: 92 555 069 рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м	5 248 947
2	встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м	3 341 448
3	встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м	4 177 468
4	встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м	3 898 033
5	встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м	3 130 497
6	встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м	3 465 657
7	встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м	3 854 932
8	встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м	2 704 267
9	встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м	6 307 928
10	встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м	20 094 888
11	встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м	4 746 316
12	встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м	3 766 489
13	встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м	5 167 198
14	встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м	4 469 998
15	встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м	4 059 924
16	встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м	5 213 858
17	встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м	3 926 927
18	встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м	4 980 294

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[25].

- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости Объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке. Сравнительному подходу присвоен вес 100%.
- Доходный подход. Обоснованно не применялся.
- Затратный подход. Обоснованно не применялся.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб.	
Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	92 555 069
Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Согласованная стоимость, руб.	92 555 069

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[26].

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

Справедливая стоимость имущественных прав по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина- ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».), заключенному с Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин», по состоянию на дату проведения оценки 12 декабря 2025 года, (НДС не облагается), составляет:

92 560 000 (Девяносто два миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	встроенное нежилое помещение №1001 общей площадью 72,06 кв.м	5 250 000

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

26 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

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
2	встроенное нежилое помещение №1002 общей площадью 41,82 кв.м	3 340 000
3	встроенное нежилое помещение №1003 общей площадью 54,73 кв.м	4 180 000
4	встроенное нежилое помещение №1004 общей площадью 50,35 кв.м	3 900 000
5	встроенное нежилое помещение №1005 общей площадью 38,66 кв.м	3 130 000
6	встроенное нежилое помещение №1006 общей площадью 43,7 кв.м	3 470 000
7	встроенное нежилое помещение №1007 общей площадью 49,68 кв.м	3 850 000
8	встроенное нежилое помещение №1008 общей площадью 32,41 кв.м	2 700 000
9	встроенное нежилое помещение №1009 общей площадью 89,92 кв.м	6 310 000
10	встроенное нежилое помещение №1010 общей площадью 267,34 кв.м	20 090 000
11	встроенное нежилое помещение №1014 общей площадью 63,83 кв.м	4 750 000
12	встроенное нежилое помещение №1015 общей площадью 48,31 кв.м	3 770 000
13	встроенное нежилое помещение №1016 общей площадью 70,71 кв.м	5 170 000
14	встроенное нежилое помещение №1017 общей площадью 59,38 кв.м	4 470 000
15	встроенное нежилое помещение №1018 общей площадью 52,88 кв.м	4 060 000
16	встроенное нежилое помещение №1019 общей площадью 71,48 кв.м	5 210 000
17	встроенное нежилое помещение №1020 общей площадью 50,8 кв.м	3 930 000
18	встроенное нежилое помещение №1021 общей площадью 67,64 кв.м	4 980 000
Итого:		92 560 000

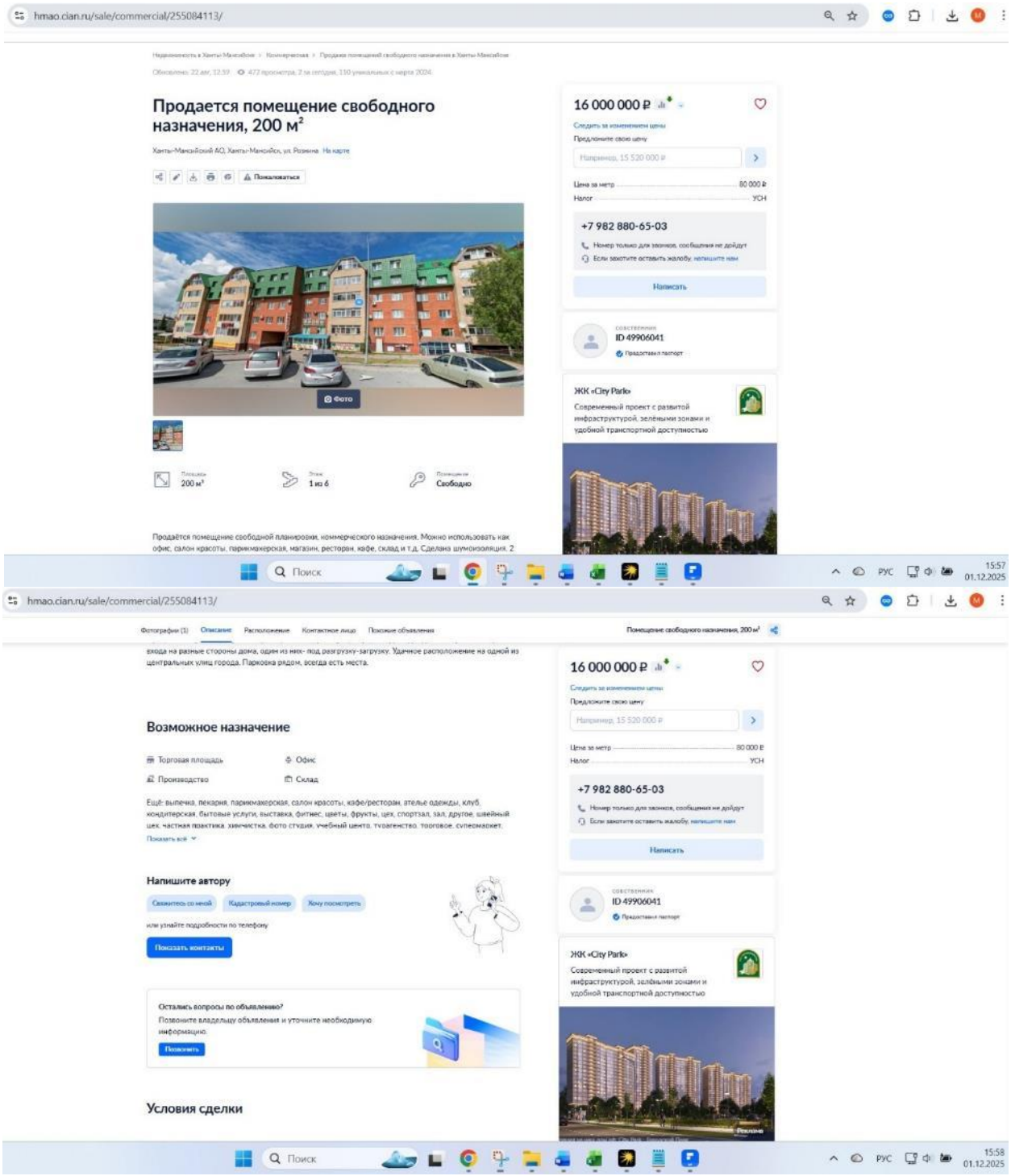
Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщики приводят свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат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

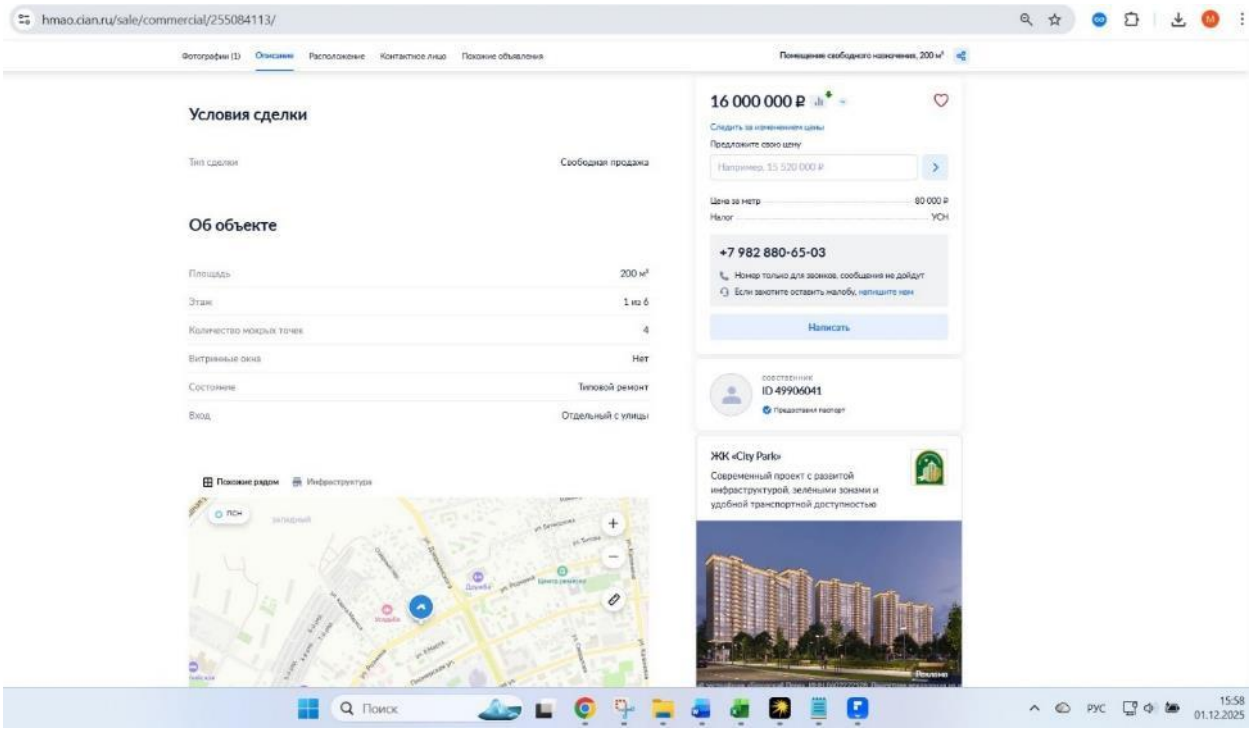
Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в 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».

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

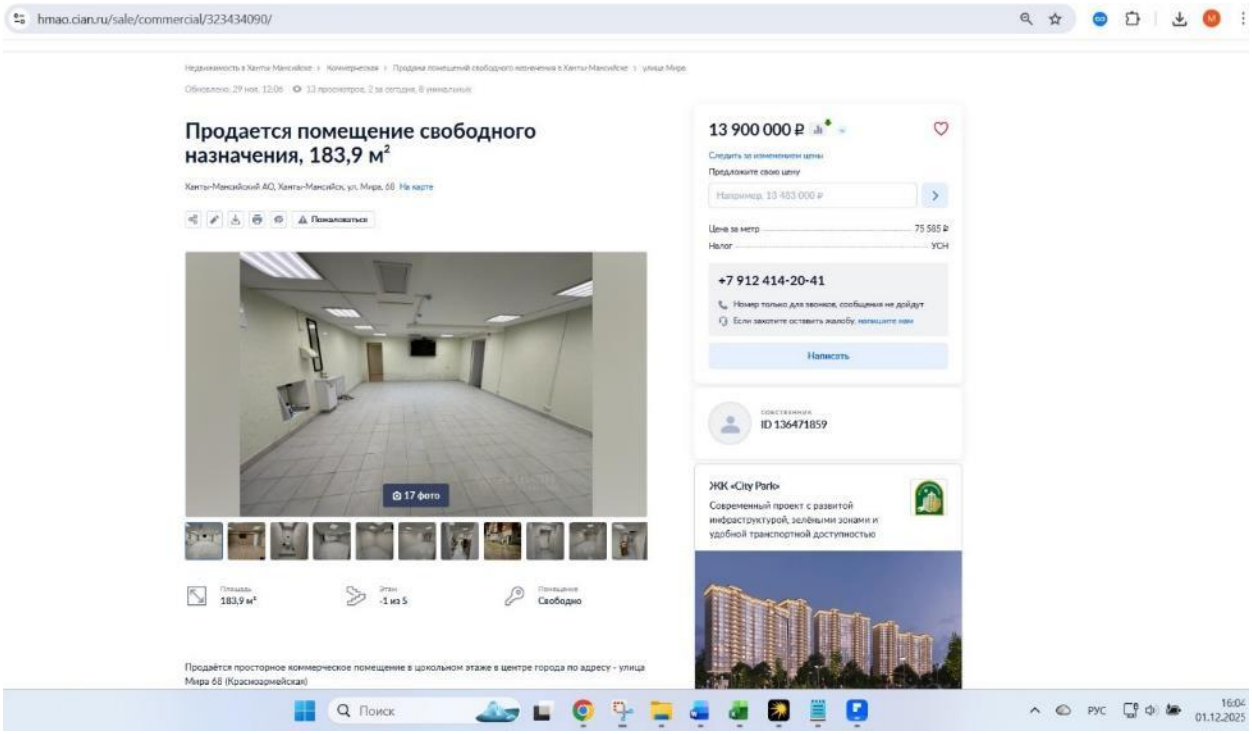
13.1. Информация об объектах аналогах

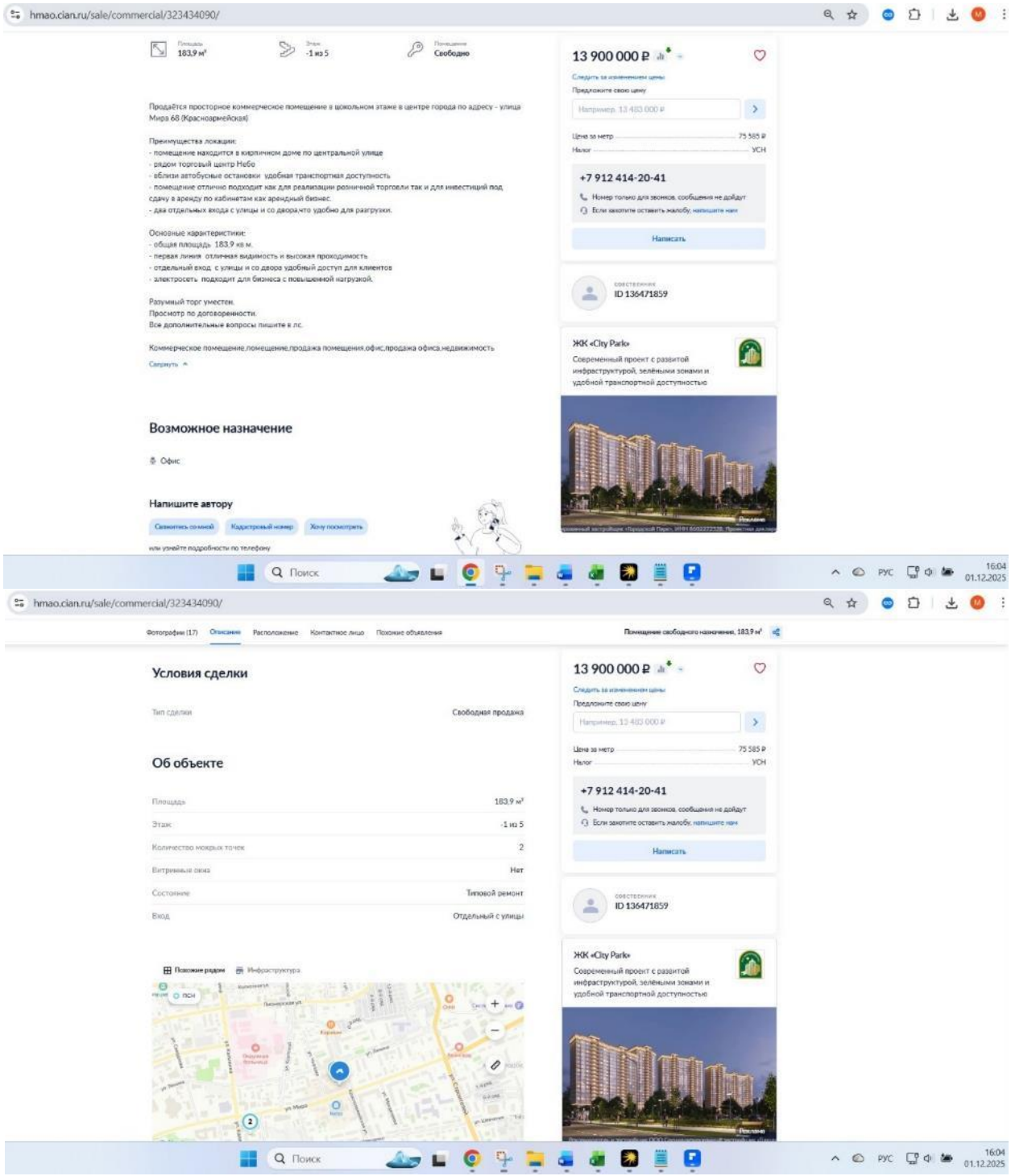
https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/



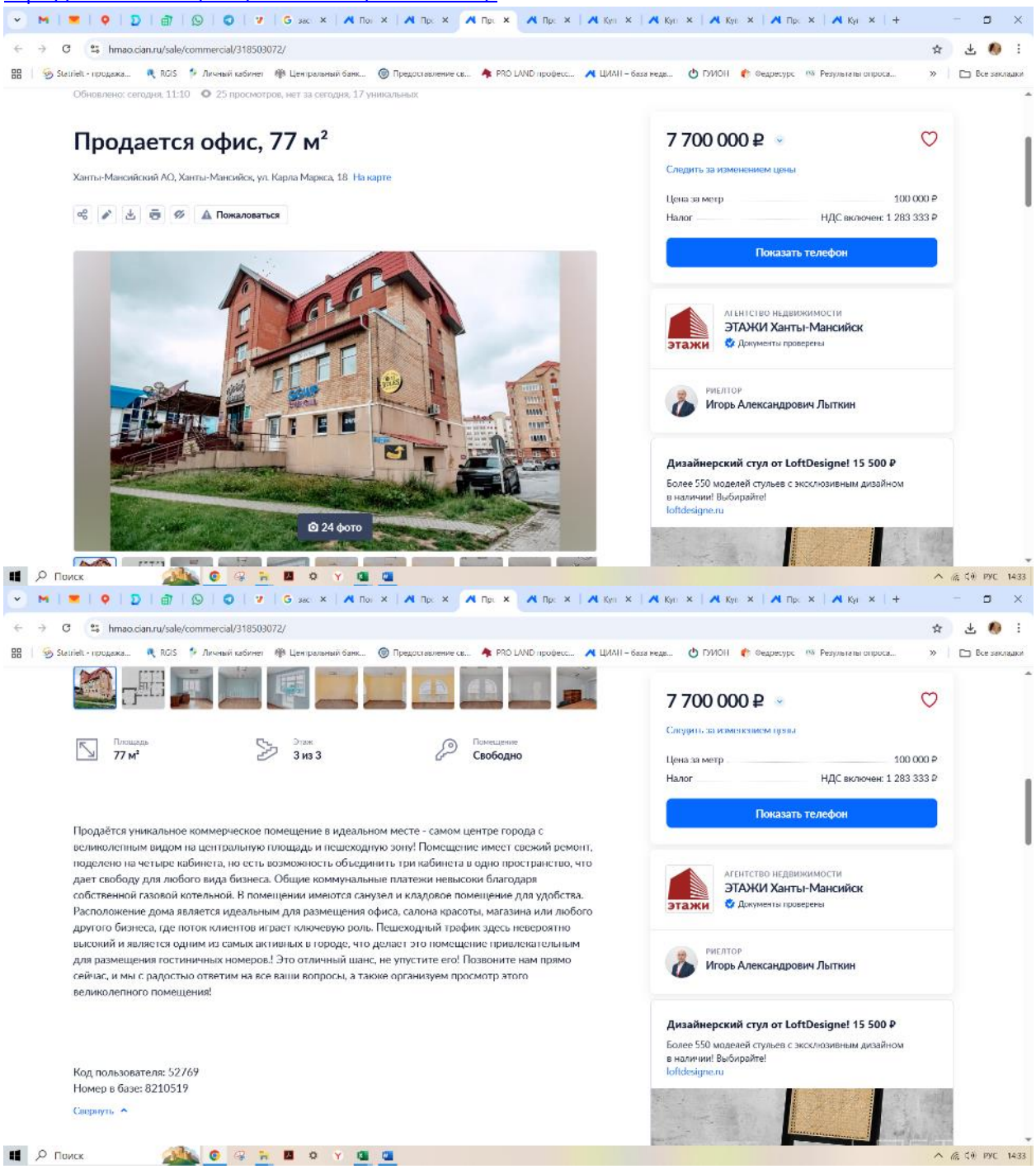


https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/

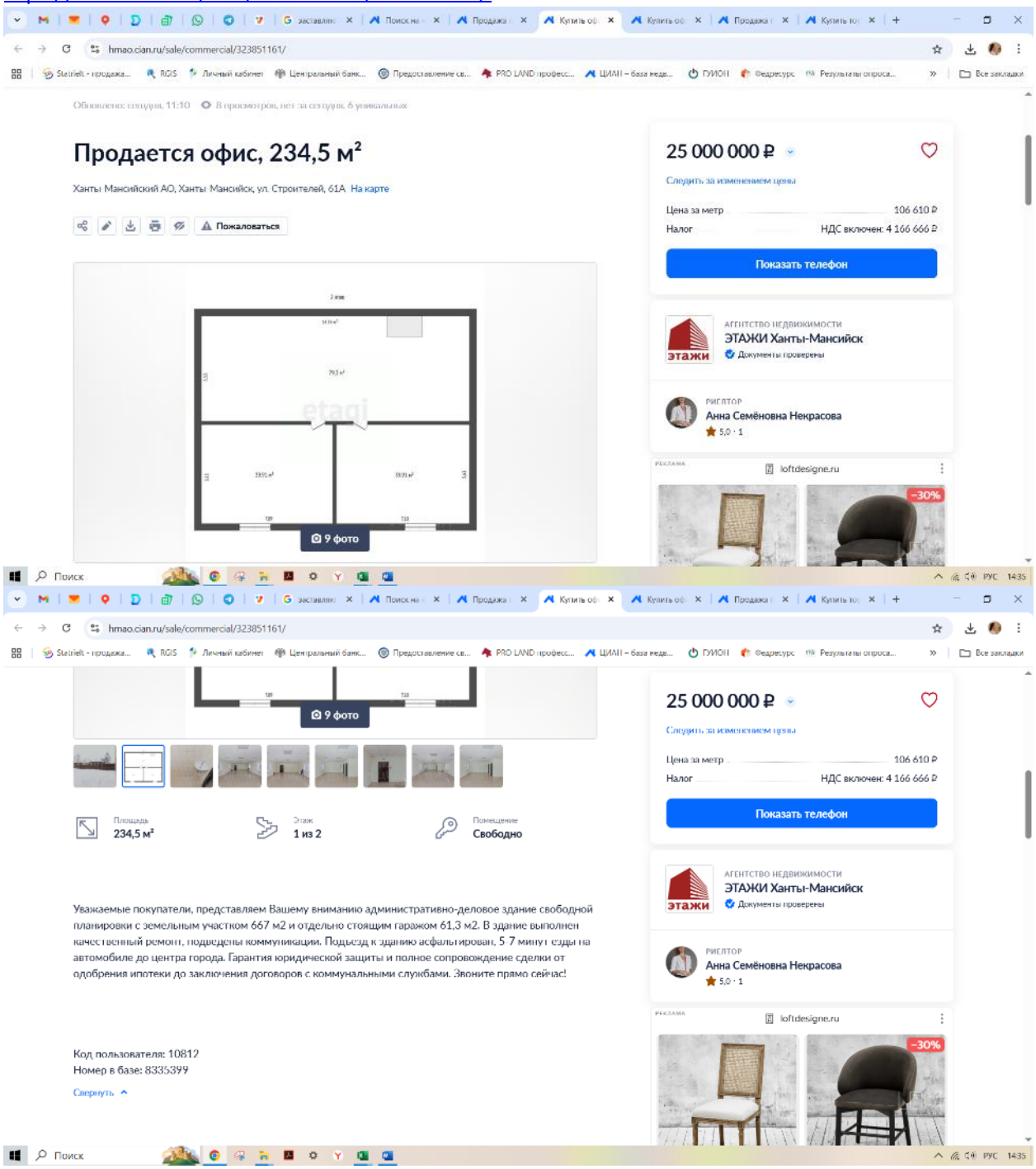



hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/
Площадь 183,9 м²
Этаж -1 из 5
Помещение Свободно
Продаётся просторное коммерческое помещение в цокольном этаже в центре города по адресу - улица Мира 68 (Красноармейская)
Преимущества локации:
- помещение находится в кирпичном доме по центральной улице
- рядом торговый центр Небо
- вблизи автобусные остановки удобная транспортная доступность
- помещение отлично подходит как для реализации розничной торговли так и для инвестиций под сдачу в аренду по кабинетам как арендный бизнес.
- два отдельных входа с улицы и со двора,что удобно для разгрузки.
Основные характеристики:
- общая площадь 183,9 кв.м.
- первая линия отличная видимость и высокая проходимость
- отдельный вход с улицы и со двора удобный доступ для клиентов
- электросеть подходит для бизнеса с повышенной нагрузкой.
Разумный торг уместен.
Просмотр по договоренности.
Все дополнительные вопросы пишите в лс.
Коммерческое помещение,помещение,продажа помещения,офис,продажа офиса,недвижимость
Свернуть
Возможное назначение
Офис
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
13 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 13 483 000 ₽
Цена за метр 75 585 ₽
Налог УСН
+7 912 414-20-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
собственник
ID 136471859
ЖК «City Park»
Современный проект с развитой инфраструктурой, зелёными зонами и удобной транспортной доступностью
Поиск
РУС
16:04
01.12.2025
hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/
Фотографии (17) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Помещение свободного назначения, 183,9 м²
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 183,9 м²
Этаж -1 из 5
Количество мокрых точек 2
Витринные окна Нет
Состояние Типовой ремонт
Вход Отдельный с улицы
Похожие рядом
Инфраструктура
13 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 13 483 000 ₽
Цена за метр 75 585 ₽
Налог УСН
+7 912 414-20-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
собственник
ID 136471859
ЖК «City Park»
Современный проект с развитой инфраструктурой, зелёными зонами и удобной транспортной доступностью
Поиск
РУС
16:04
01.12.2025

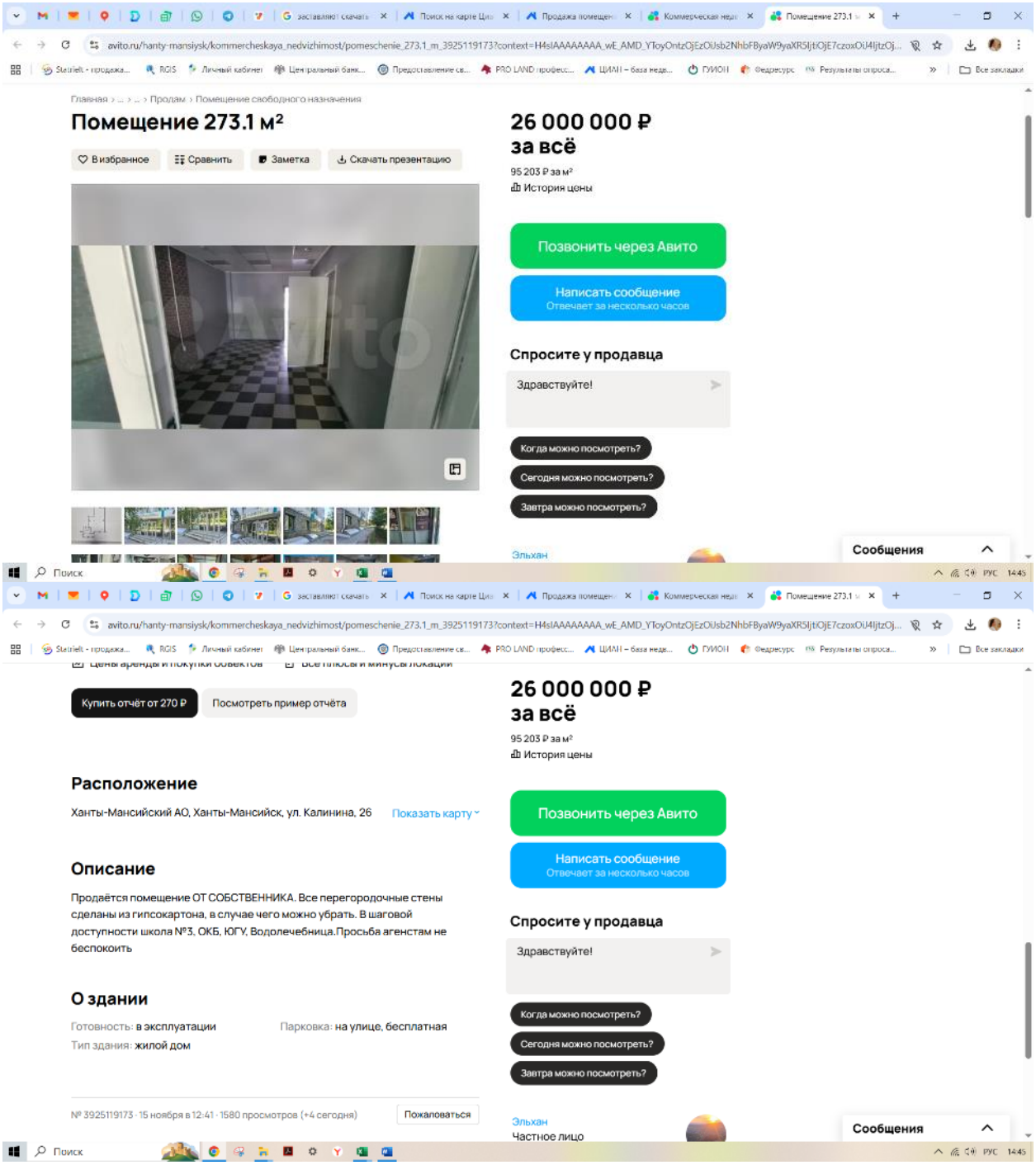
https://hmao.cian.ru/sale/commercial/318503072/



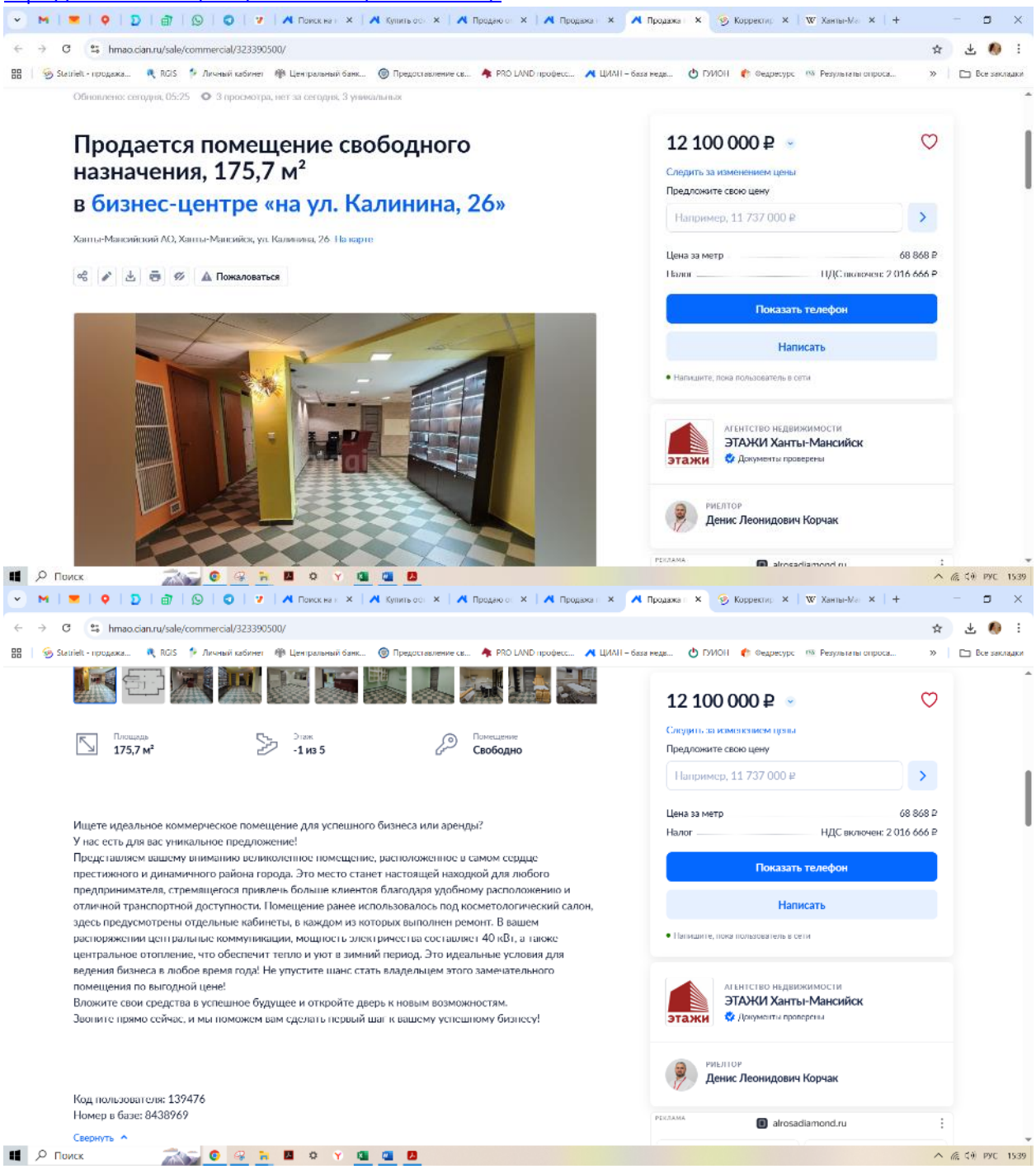
https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323851161/



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_273.1_m_3925119173?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQZUZwbm11VFBoZGt1dXpVIjt9cE1ccj8AAAA



https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323390500/



13.2. Копии документов, представленные Заказчиком

Утверждаю:
Специализированный застройщик «Есенин»
в лице представителя по доверенности
86/53-н/86-2024-5-62 от 12.01.2024
_____ А.А. Комиссаров

ДОПОЛНЕНИЕ К ПЛАНУ СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

«Комплексная застройка квартала по ул. Доронина – ул. Шевченко – ул. Маяковского – ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина – уд. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин»



Коммерческое обозначение объекта капитального строительства:
«Жилой дом «Есенин»

Адрес строительства:
Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 7

2025

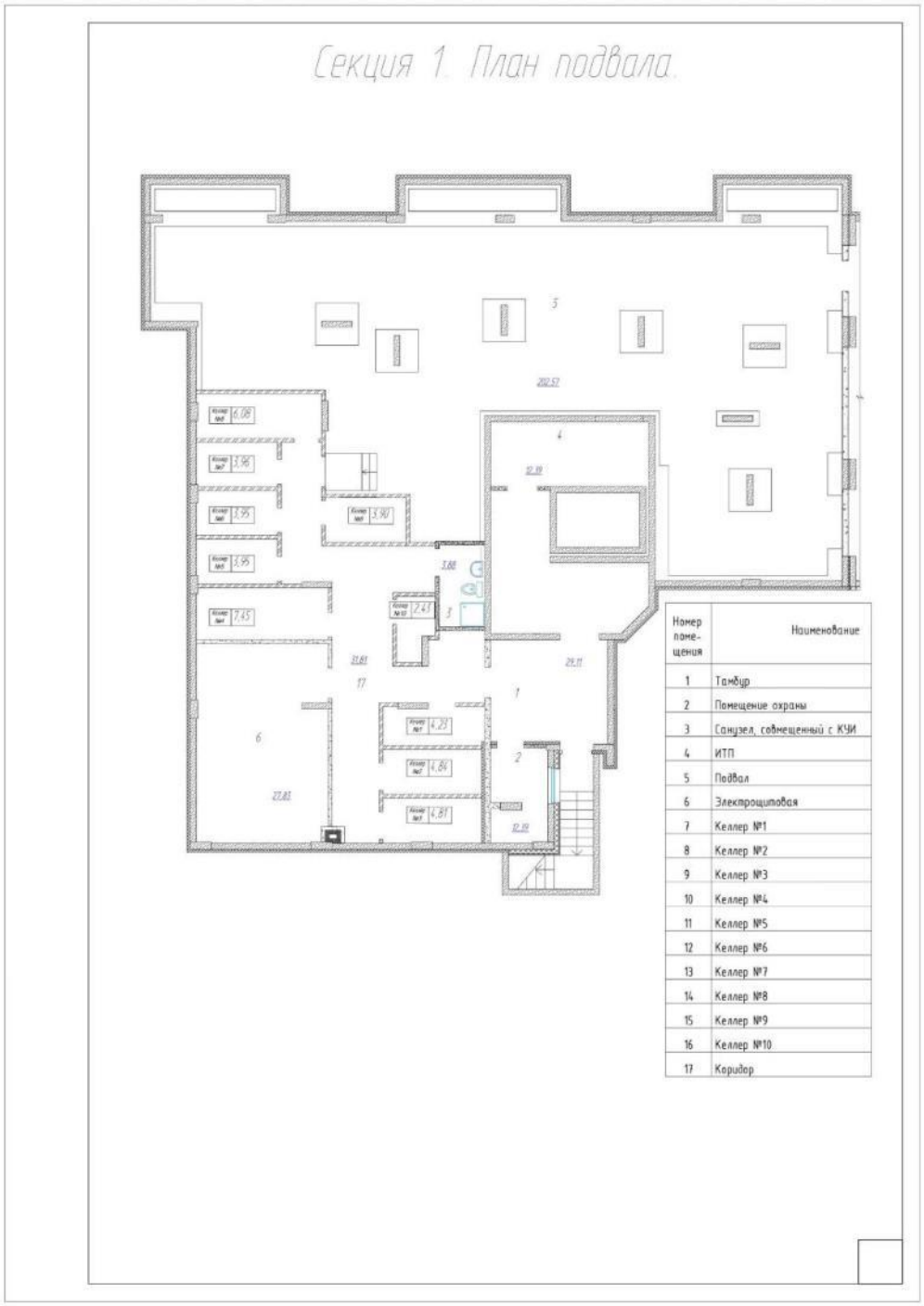
СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КЛАДОВЫЕ)..... 3
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДВАЛЬНОГО ЭТАЖА СЕКЦИЯ 1 (КЛАДОВЫЕ)..... 4
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДВАЛЬНОГО ЭТАЖА СЕКЦИЯ 4 (КЛАДОВЫЕ)..... 5
ПЕРЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....6
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 4).....7
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 3).....8
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 2).....9
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 1).....10
ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА) 11
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДВАЛЬНОГО ЭТАЖА (ПОДЗЕМНАЯ АВТОЯСТОЯНКА).....12
ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (НАЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА) 13
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (НАЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА) 14

ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КЛАДОВЫЕ)

№ помещения	Этаж	Общая площадь, м2
1К	-1	4,23
2К	-1	4,84
3К	-1	4,81
4К	-1	7,45
5К	-1	3,95
6К	-1	3,95
7К	-1	3,96
8К	-1	6,08
9К	-1	3,90
10К	-1	2,43
11К	-1	4,71
12К	-1	4,70
13К	-1	4,71
14К	-1	4,77
15К	-1	3,75
16К	-1	5,11
17К	-1	4,96
18К	-1	5,37
19К	-1	5,54
20К	-1	3,04
21К	-1	4,88
22К	-1	4,82
23К	-1	4,11
24К	-1	3,97
25К	-1	3,94
Итого:		113,98

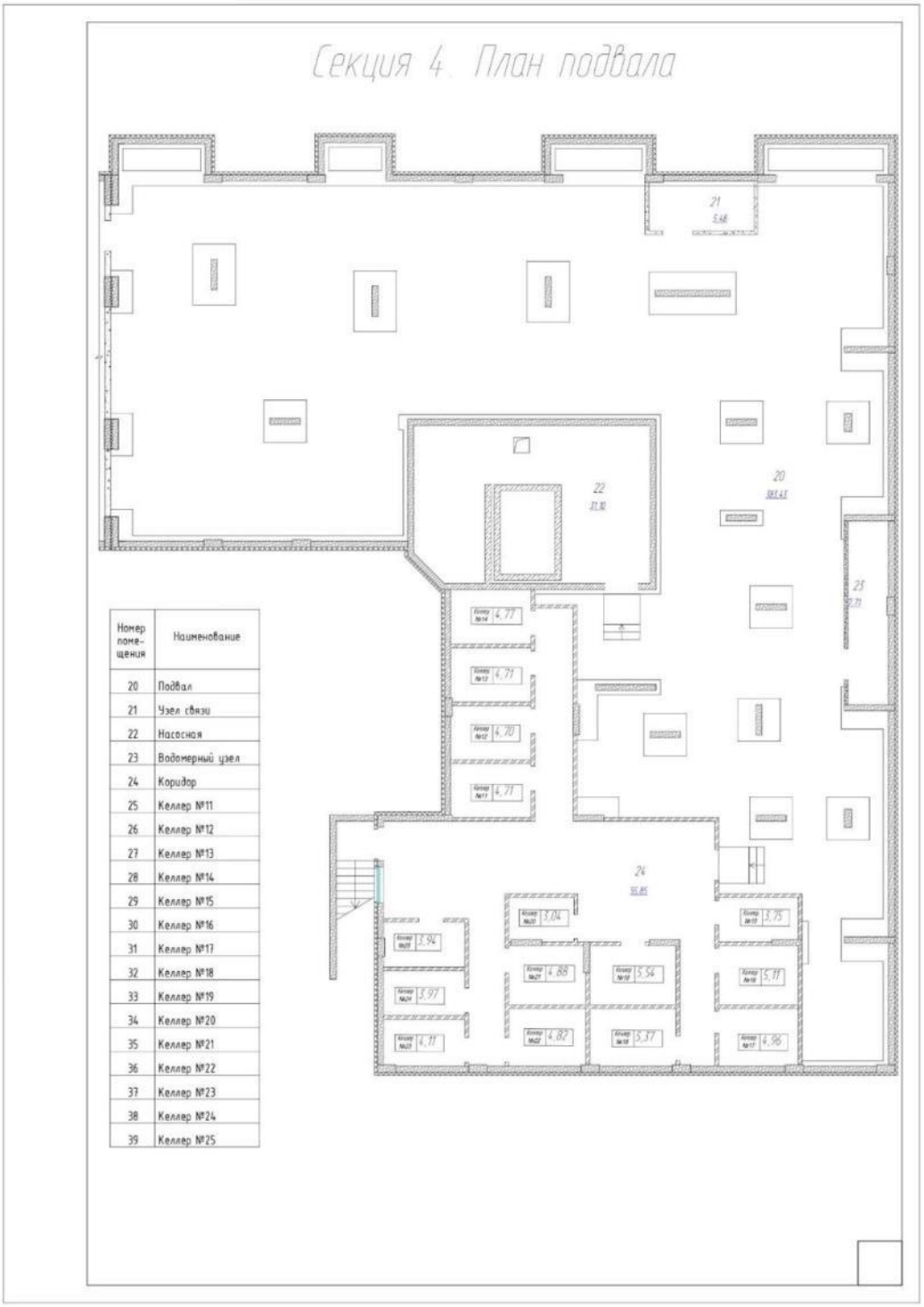
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДВАЛЬНОГО ЭТАЖА СЕКЦИЯ 1 (КЛАДОВЫЕ)



Номер помещения	Наименование
1	Тамбур
2	Помещение охраны
3	Санузел, совмещенный с КУИ
4	ИТП
5	Подвал
6	Электрощитовая
7	Келлер №1
8	Келлер №2
9	Келлер №3
10	Келлер №4
11	Келлер №5
12	Келлер №6
13	Келлер №7
14	Келлер №8
15	Келлер №9
16	Келлер №10
17	Коридор

4

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДВАЛЬНОГО ЭТАЖА СЕКЦИЯ 4 (КЛАДОВЫЕ)



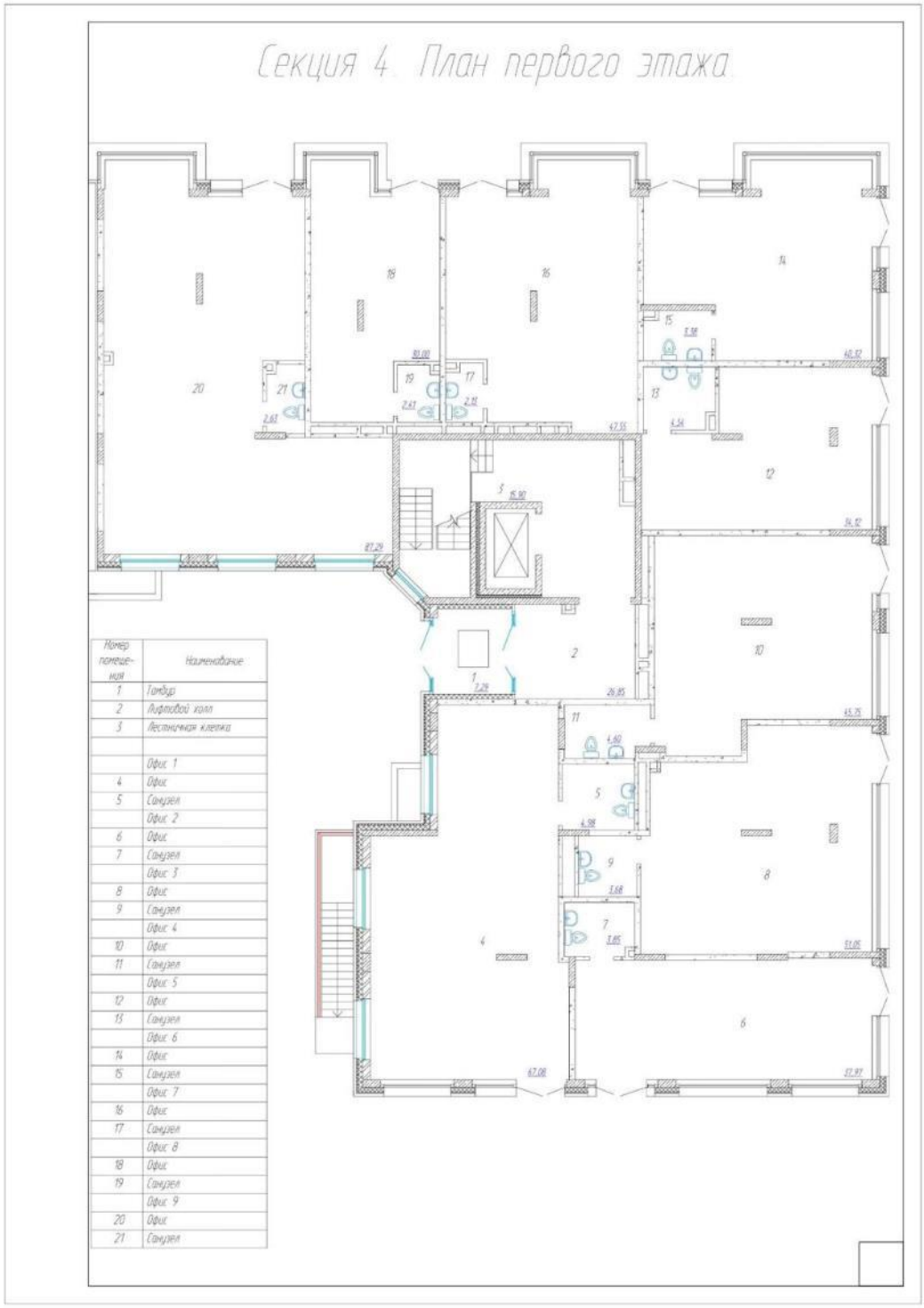
Номер помещения	Наименование
20	Подвал
21	Узел связи
22	Насосная
23	Водомерный узел
24	Коридор
25	Келлер №11
26	Келлер №12
27	Келлер №13
28	Келлер №14
29	Келлер №15
30	Келлер №16
31	Келлер №17
32	Келлер №18
33	Келлер №19
34	Келлер №20
35	Келлер №21
36	Келлер №22
37	Келлер №23
38	Келлер №24
39	Келлер №25

5

ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

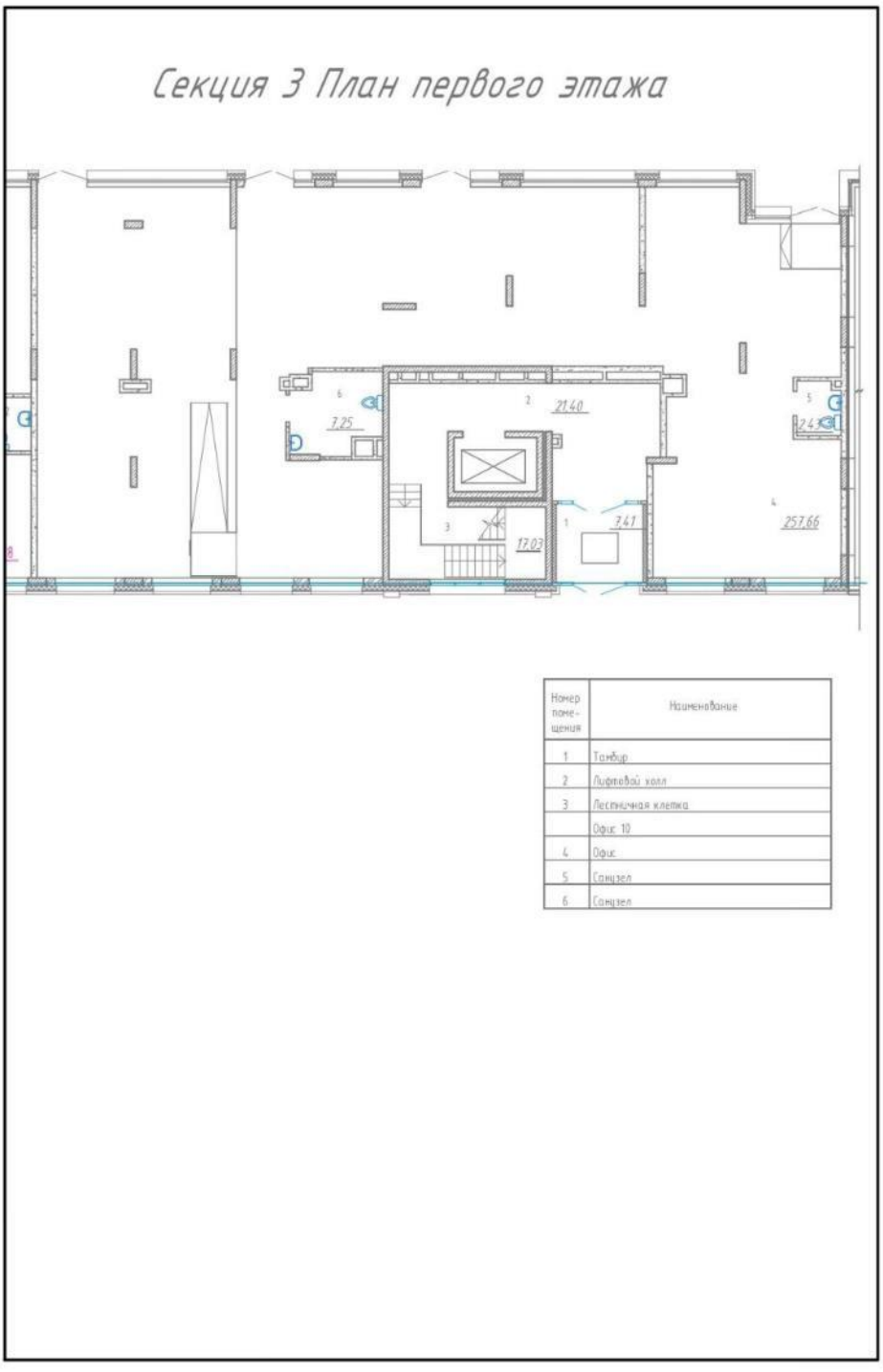
№ Помещения	№ Секции	Этаж	Полезная общественного назначения, м2	Площадь санузлов, м2	Общая площадь, м2
Офисное помещение	4	1	67,08	4,98	72,06
Офисное помещение	4	1	37,97	3,85	41,82
Офисное помещение	4	1	51,05	3,68	54,73
Офисное помещение	4	1	45,75	4,60	50,35
Офисное помещение	4	1	34,12	4,54	38,66
Офисное помещение	4	1	40,32	3,38	43,7
Офисное помещение	4	1	47,55	2,13	49,68
Офисное помещение	4	1	30,00	2,41	32,41
Офисное помещение	4	1	87,29	2,63	89,92
Офисное помещение	3	1	257,66	9,68	267,34
Офисное помещение	2	1	60,28	3,55	63,83
Офисное помещение	2	1	45,72	2,59	48,31
Офисное помещение	2	1	68,44	2,27	70,71
Офисное помещение	1	1	57,67	1,71	59,38
Офисное помещение	1	1	50,39	2,49	52,88
Офисное помещение	1	1	67,62	3,86	71,48
Офисное помещение	1	1	46,07	4,73	50,8
Офисное помещение	1	1	64,32	3,32	67,64
Итого:			**1159,3**	**66,4**	**1225,7**

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 4)



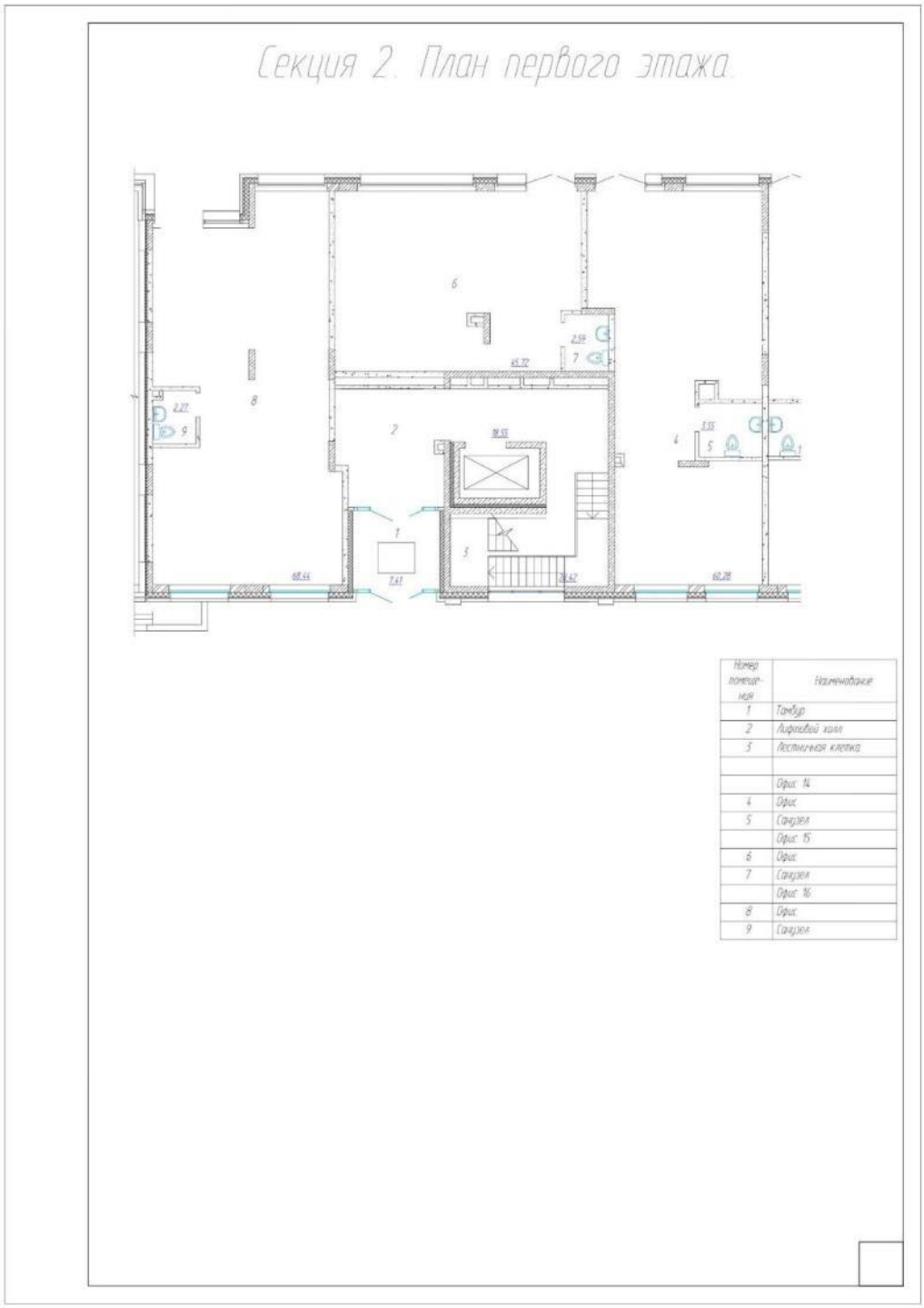
7

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 3)



8

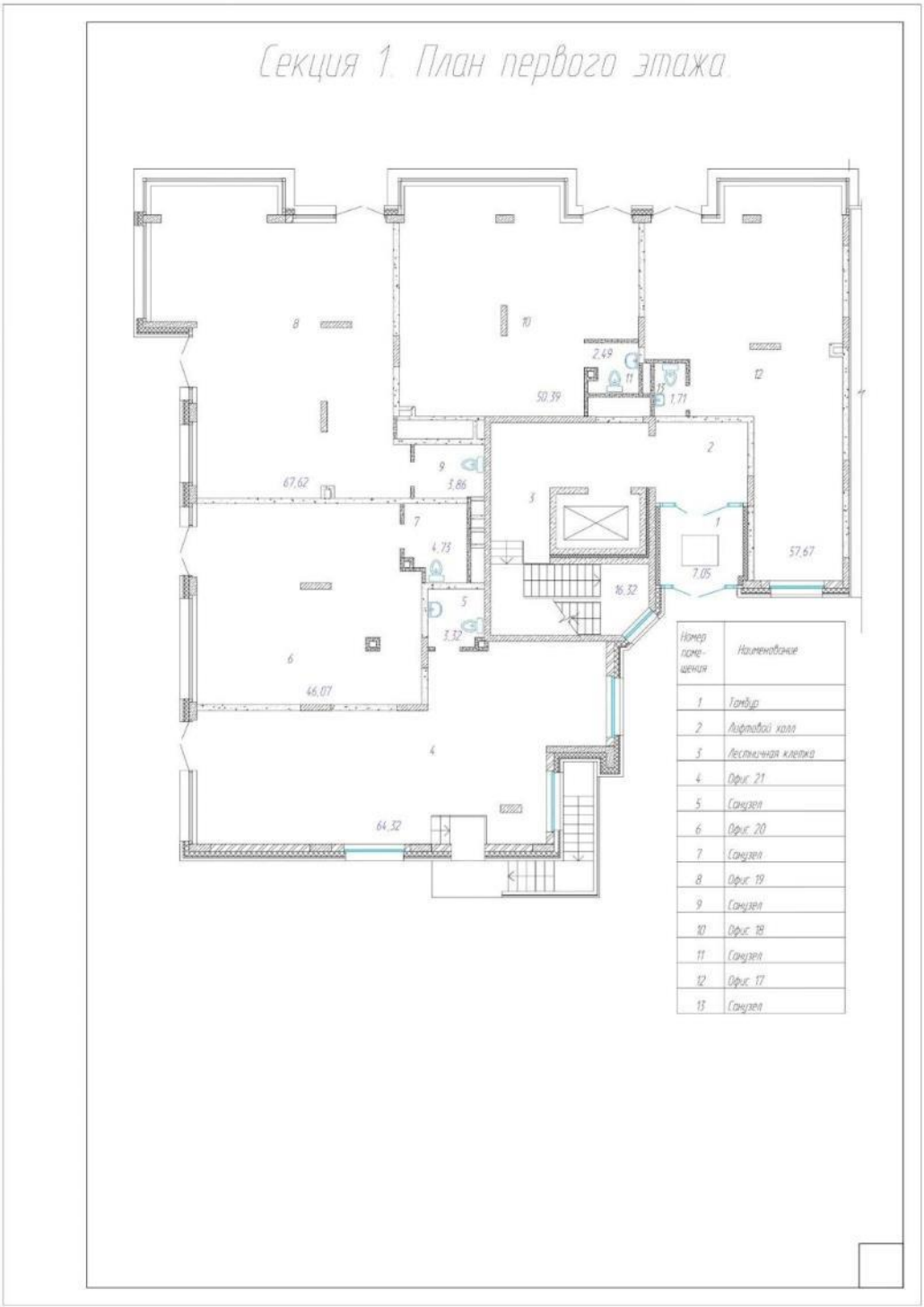
ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 2)



Номер помещения	Наименование
1	Тамбур
2	Лифтовый холл
3	Лестничная клетка
	Офис 14
4	Офис
5	Санузел
	Офис 15
6	Офис
7	Санузел
	Офис 16
8	Офис
9	Санузел

9

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1 ЭТАЖА (СЕКЦИЯ 1)

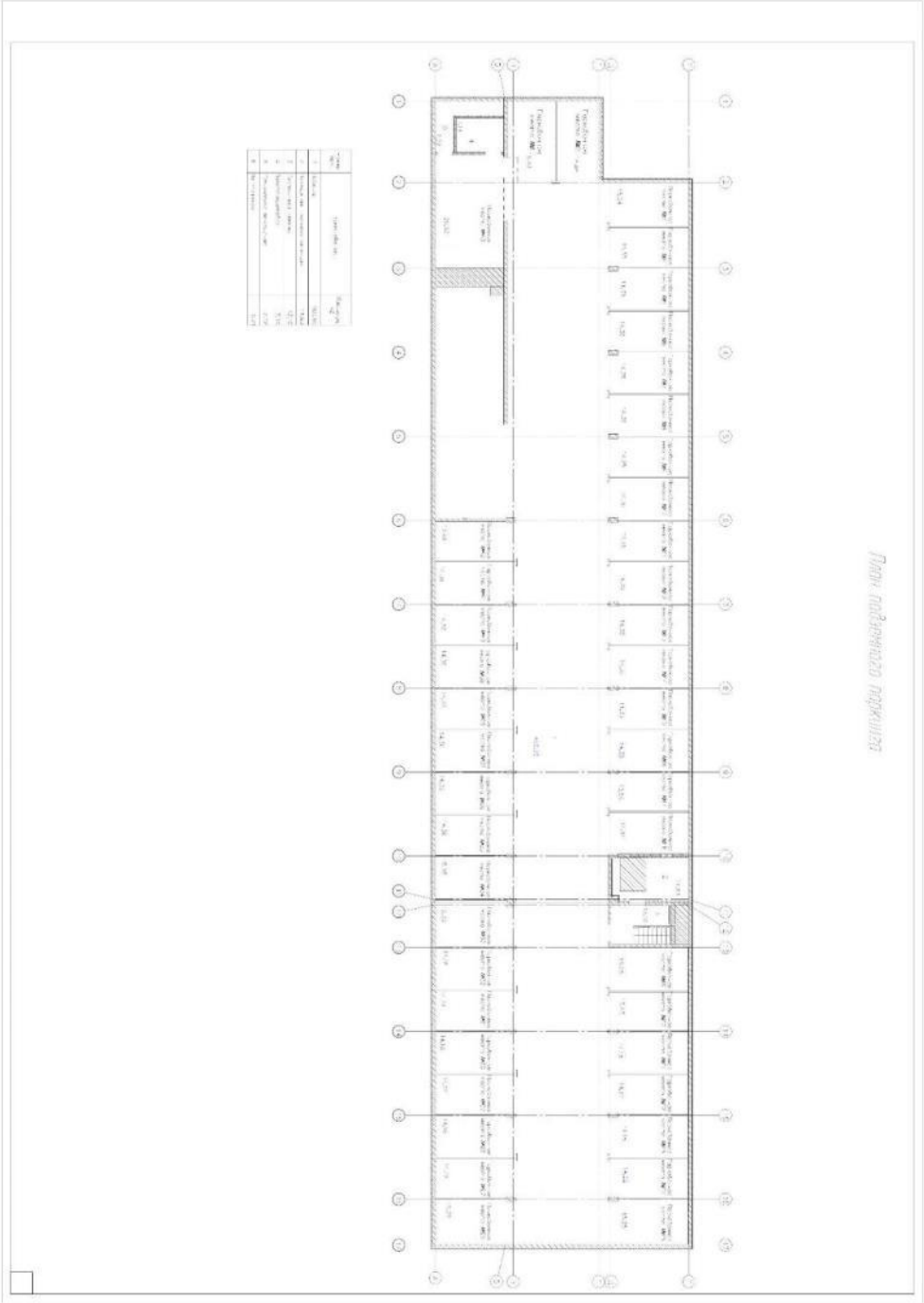


10

ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА)

№ помещения	Этаж	Общая площадь, м2
1П	-1	15,83
2П	-1	14,84
3П	-1	15,24
4П	-1	14,33
5П	-1	14,35
6П	-1	14,35
7П	-1	14,35
8П	-1	14,35
9П	-1	14,35
10П	-1	14,35
11П	-1	14,35
12П	-1	14,35
13П	-1	14,35
14П	-1	14,35
15П	-1	14,35
16П	-1	14,35
17П	-1	13,56
18П	-1	14,44
19П	-1	15,08
20П	-1	13,43
21П	-1	14,18
22П	-1	14,22
23П	-1	14,18
24П	-1	14,22
25П	-1	15,25
26П	-1	15,25
27П	-1	14,22
28П	-1	14,18
29П	-1	14,22
30П	-1	14,18
31П	-1	14,22
32П	-1	14,18
33П	-1	15,30
34П	-1	15,48
35П	-1	14,36
36П	-1	14,32
37П	-1	14,36
38П	-1	14,32
39П	-1	14,36
40П	-1	14,32
41П	-1	14,36
42П	-1	13,86
43П	-1	20,33
Итого:		626,82

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОДЗЕМНОГО ЭТАЖА (ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА)

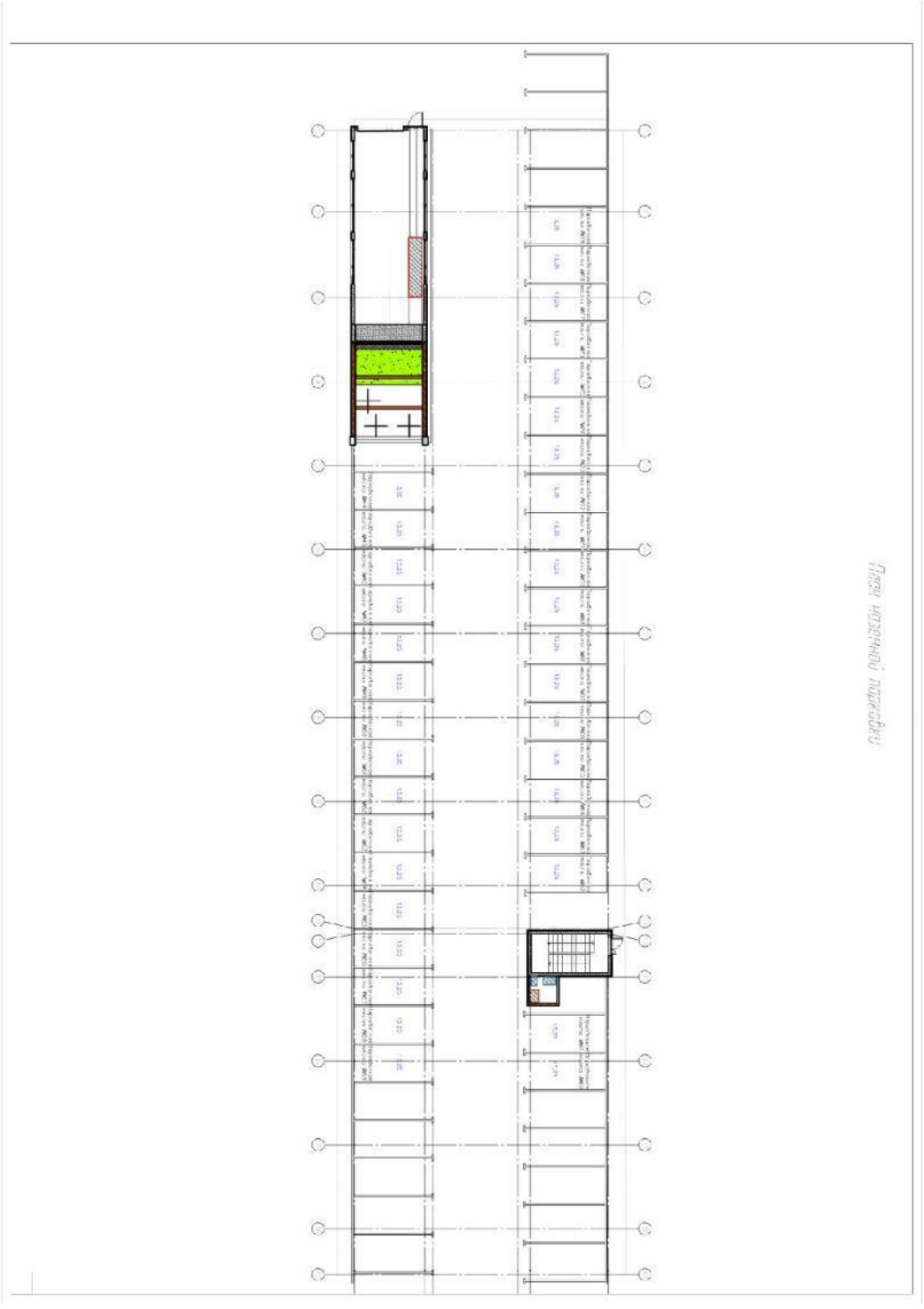


12

ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (НАЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА)

№ помещения	Этаж	Общая площадь, м2
44П	0	13,25
45П	0	13,25
46П	0	13,25
47П	0	13,25
48П	89129035171 Назиф и Эльмира	13,25
49П	0	13,25
50П	0	13,25
51П	0	13,25
52П	0	13,25
53П	0	13,25
54П	0	13,25
55П	0	13,25
56П	0	13,25
57П	0	13,25
58П	0	13,25
59П	0	13,25
60П	0	13,25
61П	0	13,25
62П	0	13,25
63П	0	13,25
64П	0	13,25
65П	0	13,25
66П	0	13,25
67П	0	13,25
68П	0	13,25
69П	0	13,25
70П	0	13,25
71П	0	13,25
72П	0	13,25
73П	0	13,25
74П	0	13,25
75П	0	13,25
76П	0	13,25
77П	0	13,25
78П	0	13,25
79П	0	13,25
Итого:		477

ПЛАН НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (НАЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА)



14

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Есенин»

ИНН/КПП 8601070021 /860101001, ОГРН 1208600007571
628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 27, пом. 1017
р/сч 40702810967460004114 в ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/сч 30101810800000000651

«10» декабря 2025 г. №

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Справка

Текущее состояние проекта: «Комплексная застройка квартала по ул. Доронина - ул. Шевченко - ул. Маяковского - ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина - ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин».

По состоянию на 10.12.2025 на строительной площадке выполнены следующие работы:

№ п/п	Наименование работ	% выполнения
1	Подготовительные работы	100
2	Фундаменты	100
3	Каркас	100
4	Ограждающие конструкции, тепловой контур	100
5	Кровля	100
6	Внутренние работы	99
7	Отделка	99
8	Внутренние инженерные сети	99
9	Лифты	100
10	Наружные инженерные сети	100
11	Благоустройство	100
12	Паркинг	100

Строительная готовность объекта – 99%

Представитель по доверенности А.В. Мазырин



Исп. А.В. Андрушкевич
89161266023

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Раздел 1. Реквизиты разрешения на строительство	
1.1. Дата разрешения на строительство:	**20.11.2023**
1.2. Номер разрешения на строительство:	**86-12-29-2023**
1.3. Наименование органа (организации):	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
1.4. Срок действия настоящего разрешения:	20.12.2025
1.5. Дата внесения изменений или исправлений:	26.11.2025
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.1. Сведения о физическом лице или индивидуальном предпринимателе	
2.1.1. Фамилия:	–
2.1.2. Имя:	–
2.1.3. Отчество:	–
2.1.4. ИНН:	–
2.1.5. ОГРНИП:	–
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1. Полное наименование:	**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Есенин»**
2.2.2. ИНН:	8601070021
2.2.3. ОГРН:	1208600007571
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	**Комплексная застройка квартала по ул. Доронина - ул. Шевченко - ул. Маяковского - ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Этап 1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Доронина - ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске. «Есенин»**
3.2. Вид выполняемых работ в отношении объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	строительство
3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра

3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	городской округ город Ханты-Мансийск
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	–
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	город Ханты-Мансийск
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	–
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	улица Доронина
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	дом 7
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	86:12:0101059:147 86:12:0101059:145
4.2. Площадь земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства (кв. м):	9300,0
4.3. Сведения о градостроительном плане земельного участка	
4.3.1. Дата:	05.10.2023
4.3.2. Номер:	РФ-86-2-12-0-00-2023-0180
4.3.3. Наименование органа, выдавшего градостроительный план земельного участка:	Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
4.4. Условный номер земельного участка (земельных участков) на утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при необходимости)	86:12:0000000:ЗУ1 86:12:0000000:199:ЗУ1 86:12:0000000:227:ЗУ1
4.5. Сведения о схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	
4.5.1.1. Дата решения:	08.06.2023
4.5.1.2. Номер решения:	337
4.5.2.1. Дата решения:	08.06.2023
4.5.2.2. Номер решения:	338
4.5.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков:	–

4.6. Информация о документации по планировке территории	
4.6.1. Сведения о проекте планировки территории	
4.6.1.1. Дата решения:	–
4.6.1.2. Номер решения:	–
4.6.1.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта планировки территории:	–
4.6.2. Сведения о проекте межевания территории	
4.6.2.1. Дата решения:	–
4.6.2.2. Номер решения:	–
4.6.2.3. Наименование организации, уполномоченного органа или лица, принявшего решение об утверждении проекта межевания территории:	–
Раздел 5. Сведения о проектной документации, типовом архитектурном решении	
5.1. Сведения о разработчике - индивидуальном предпринимателе	
5.1.1. Фамилия:	–
5.1.2. Имя:	–
5.1.3. Отчество:	–
5.1.4. ИНН:	–
5.1.5. ОГРНИП:	–
5.2. Сведения о разработчике - юридическом лице	
5.2.1.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Промстройэкспертиза»
5.2.1.2. ИНН:	3528065932
5.2.1.3. ОГРН:	1033500323020
5.2.2.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Нетипичная инновационная компания»
5.2.2.2. ИНН:	8601058056
5.2.2.3. ОГРН:	1168617064098
5.3. Дата утверждения (при наличии):	17.11.2023
5.4. Номер (при наличии):	3
5.5. Типовое архитектурное решение объекта капитального строительства, утвержденное для исторического поселения (при наличии)	
5.5.1. Дата:	–

5.5.2. Номер:	–
5.5.3. Наименование документа:	–
5.5.4. Наименование уполномоченного органа, принявшего решение об утверждении типового архитектурного решения:	–
Раздел 6. Информация о результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы	
6.1. Сведения об экспертизе проектной документации	
6.1.1.1. Дата утверждения:	23.10.2023
6.1.1.2. Номер:	86-2-1-3-063783-2023
6.1.1.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Череповецстройэкспертиза»
6.1.2.1. Дата утверждения:	07.03.2024
6.1.2.2. Номер:	86-2-1-3-009954-2024
6.1.2.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Череповецстройэкспертиза»
6.1.3.1. Дата утверждения:	24.02.2025
6.1.3.2. Номер:	86-2-1-3-009309-2025
6.1.3.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Череповецстройэкспертиза»
6.2. Сведения о государственной экологической экспертизе	
6.2.1.1. Дата утверждения:	–
6.2.1.2. Номер:	–
6.2.1.3. Наименование органа, утвердившего положительное заключение государственной экологической экспертизы:	–
6.3. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.3.1.1. Дата:	17.11.2023
6.3.1.2. Номер:	446-11/23
6.3.1.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	Белановский Иван Павлович, регистрационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-001167 от 20.06.2017

6.3.2.1. Дата:	07.03.2025
6.3.2.2. Номер:	92-03/25
6.3.2.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	Белановский Иван Павлович, регистрационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-001167 от 20.06.2017
6.3.3.1. Дата:	18.03.2025
6.3.3.2. Номер:	1
6.3.3.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	Рязаев Юрий Петрович, регистрационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования ПИ-079639 от 26.04.2018
6.3.4.1. Дата:	25.10.2025
6.3.4.2. Номер:	09-25
6.3.4.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	Рязаев Юрий Петрович, регистрационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования ПИ-079639 от 26.04.2018
6.3.5.1. Дата:	22.10.2025
6.3.5.2. Номер:	402-10/25
6.3.5.3. Сведения о лице, утвердившем указанное подтверждение:	Белановский Иван Павлович, регистрационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-001167 от 20.06.2017
6.4. Подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации	
6.4.1. Дата:	–
6.4.2. Номер:	–
6.4.3. Наименование органа исполнительной власти или организации, проводившей оценку соответствия:	–

Раздел 7. Проектные характеристики объекта капитального строительства	
7.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Жилой дом
7.1.1. Вид объекта капитального строительства:	здание
7.1.2. Назначение объекта:	многоквартирный дом
7.1.3. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	–
7.1.4. Площадь застройки (кв. м):	1791,1
7.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	–
7.1.5. Площадь (кв. м):	13919,76
7.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	–
7.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	1339,68
7.1.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	8060,29
7.1.8. Количество помещений (штук):	183
7.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	43
7.1.10. Количество жилых помещений (штук):	140
7.1.11. в том числе квартир (штук):	140
7.1.12. Количество машино-мест (штук):	–
7.1.13. Количество этажей:	9
7.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
7.1.15. Вместимость (человек):	–
7.1.16. Высота (м):	–
7.1.17. Иные показатели: Количество квартир (штук): в том числе: однокомнатных (штук): двухкомнатных (штук): трехкомнатных (штук): Площадь квартир без учета лоджий (кв. м): Количество встроенных помещений общественного назначения (штук): Площадь встроенных помещений общественного назначения (кв. м): Количество келлеров в подвале (штук): Площадь келлеров в подвале (кв. м): Строительный объем здания (куб. м): в том числе подземной части (куб. м): Площадь крышной котельной (кв. м): Площадь площадки для игр детей (кв. м): Площадь площадки для отдыха взрослого населения (кв. м):	 140 49 63 28 7659,05 18 1225,70 25 113,98 49661,0 5156,6 36,54 98,55 38,23

Площадь площадки для занятий физкультурой (кв. м): Площадь площадки для хозяйственных целей (кв. м):	261,20 81,53
7.2. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Подземный паркинг
7.2.1. Вид объекта капитального строительства:	здание
7.2.2. Назначение объекта:	нежилое
7.2.3. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства:	–
7.2.4. Площадь застройки (кв. м):	1250,0
7.2.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	–
7.2.5. Площадь (кв. м):	2350,80
7.2.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	–
7.2.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	–
7.2.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	–
7.2.8. Количество помещений (штук):	–
7.2.9. Количество нежилых помещений (штук):	–
7.2.10. Количество жилых помещений (штук):	–
7.2.11. в том числе квартир (штук):	–
7.2.12. Количество машино-мест (штук):	43
7.2.13. Количество этажей:	1
7.2.14. в том числе, количество подземных этажей:	1
7.2.15. Вместимость (человек):	–
7.2.16. Высота (м):	–
7.2.17. Иные показатели: Строительный объем здания (куб. м): Количество машино-мест (штук): в том числе: внутри паркинга (штук): постоянного хранения на эксплуатируемой кровле паркинга (штук):	 4937,3 79 43 36
Раздел 8. Проектные характеристики линейного объекта	
8.1. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Слаботочные сети подключения к сети интернет (от наружной стены до точки подключения)
8.1.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.1.2. Протяженность (м):	103

8.1.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.1.3. Категория (класс):	–
8.1.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.1.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.1.6. Иные показатели:	–
8.2. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети водоснабжения (от наружной стены до точки подключения)
8.2.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.2.2. Протяженность (м):	109,3
8.2.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.2.3. Категория (класс):	–
8.2.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.2.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.2.6. Иные показатели:	–
8.3. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети водоотведения (производственная канализация)
8.3.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.3.2. Протяженность (м):	1,5
8.3.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.3.3. Категория (класс):	–
8.3.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.3.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.3.6. Иные показатели:	–
8.4. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети водоотведения (ливневая)

8.4.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.4.2. Протяженность (м):	321,3
8.4.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.4.3. Категория (класс):	–
8.4.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.4.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.4.6. Иные показатели:	–
8.5. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сеть дренажа
8.5.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.5.2. Протяженность (м):	483,5
8.5.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.5.3. Категория (класс):	–
8.5.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.5.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.5.6. Иные показатели:	–
8.6. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети водоотведения (хозяйственно-бытовой)
8.6.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.6.2. Протяженность (м):	215,7
8.6.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.6.3. Категория (класс):	–
8.6.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.6.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–

8.6.6. Иные показатели:	–
8.7. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети электроснабжения
8.7.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.7.2. Протяженность (м):	22
8.7.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.7.3. Категория (класс):	–
8.7.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.7.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.7.6. Иные показатели:	–
8.8. Наименование линейного объекта, предусмотренного проектной документацией:	Сети газоснабжения (точкой подключения является граница участка) до ГРПШ
8.8.1. Кадастровый номер реконструируемого линейного объекта:	–
8.8.2. Протяженность (м):	36,1
8.8.2.1. Протяженность участка или части линейного объекта (м):	–
8.8.3. Категория (класс):	–
8.8.4. Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	–
8.8.5. Тип (кабельная линия электропередачи, воздушная линия электропередачи, кабельно-воздушная линия электропередачи), уровень напряжения линий электропередачи:	–
8.8.6. Иные показатели:	–

Заместитель директора Департамента
градостроительства и архитектуры
Администрации города Ханты-Мансийска
(на основании доверенности
№65/25 от 20.10.2025)

К.П. Шильников

(должность уполномоченного лица органа (организации), осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(инициалы, фамилия)