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

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	11 декабря 2025 года
Дата составления отчета	11 декабря 2025 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/09

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также заданием на оценку №9 от 18 ноября 2025 года, произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.

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

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

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённым приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г., в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандартами и правилами СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению ее членами при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54 по состоянию на дату проведения оценки 11 декабря 2025 года составляет:

9 485 000 (Девять миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
1	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м,	9 475 000	В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
	кадастровый номер 86:12:0101088:13, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.		реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.
2	Жилой дом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54	10 000	Стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года)

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 8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
4.1. Сведения о независимости 12
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 14
5.2. Специальные допущения 14
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 15
5.4. Прочие допущения 15
5.5. Ограничения оценки 16
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 17
6.1. Основные понятия и определения 17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.1. Идентификация объекта оценки 21
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 21
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 24
7.4. Фотографии объекта оценки 25
7.5. 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 31
8.3.2. Анализ рынка индивидуальной жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа 32
8.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 34
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости 36
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 39
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 39
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 39
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 40
11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 44
11.1. Оценка стоимости здания 45
11.1.1. Расчет затрат на строительство объектов 45
11.1.2. Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий 53
11.2. Оценка стоимости земельного участка 54
11.3 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода 66
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 67
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 69

13.1. Описание объектов аналогов 69
13.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 75

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости, в составе: земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.
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	11 декабря 2025 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №9 от 18 ноября 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/01/09 от 11 декабря 2025 года
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Ограничения и пределы применения полученного результата, 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 Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов, руб.	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	9 484 588
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости (с учётом округления)	9 485 000.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
1	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.	9 475 000	В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.
2	Жилой дом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54	10 000	Стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года)

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

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

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Общих федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», также стандартов и правил СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению ее членами при осуществлении оценочной деятельности.
- итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54 по состоянию на дату проведения оценки 11 декабря 2025 года составляет:

9 485 000 (Девять миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
1	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м,	9 475 000	В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
	кадастровый номер 86:12:0101088:13, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.		земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.
2	Жилой дом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54	10 000	Стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года)

Оценщик
ООО «Содружество» Галкин М.И.

Генеральный директор
ООО Содружество» Кивисепп К.Б.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Объекты недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54. Право общей долевой собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.
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 – доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 11.12.2025 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	«11» 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

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

5.2. Специальные допущения

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

[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.
- Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации объектов оценки находятся в исправном (работоспособном) состоянии.
- 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.
- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.

5.4. Прочие допущения

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными

средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

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

5.5. Ограничения оценки

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

6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
   - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
   - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
   - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
   - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
   - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
   - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
4. Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р)
6. Стандартами и правилами СРО Ассоциации «МСО», обязательными к применению членами СРО Ассоциации «МСО» при осуществлении оценочной деятельности. Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом СРО Ассоциации «МСО».

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

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

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

6.1. Основные понятия и определения

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

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

объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

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

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

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

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

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

Допущения подразделяются на две категории:

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. *(п.14 Федерального*

стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

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

Справедливая стоимость[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.

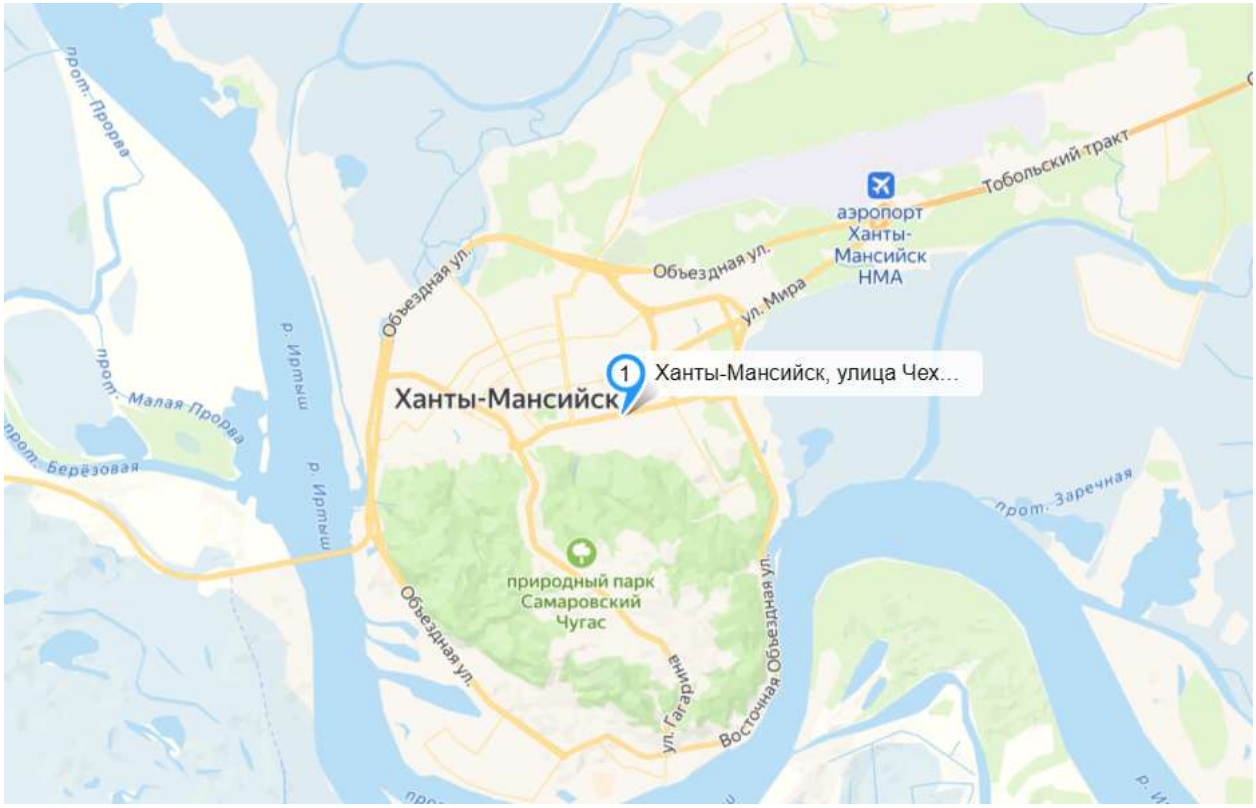
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, объектом оценки являются объекты недвижимости, в составе:

- земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



[3] https://yandex.ru/map-constructor



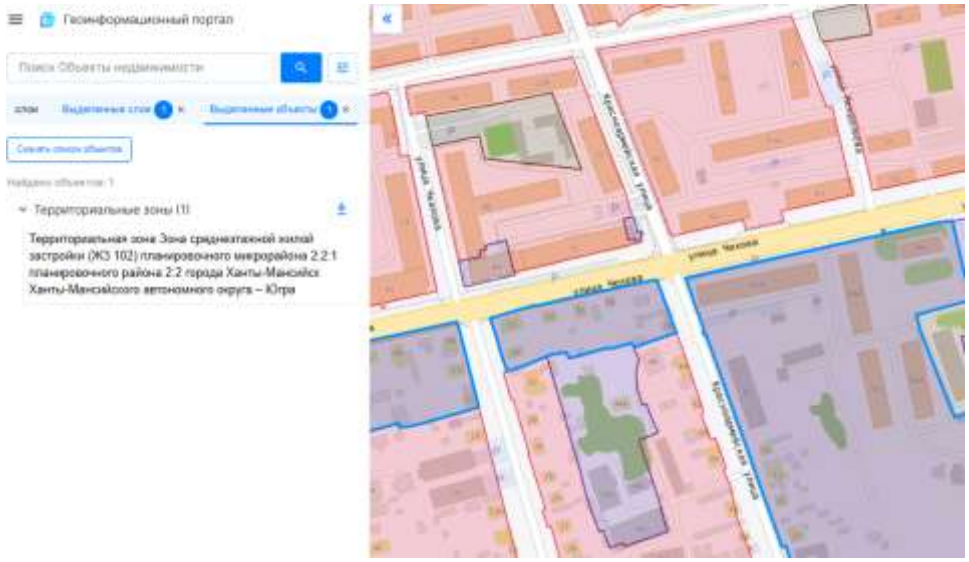


Наиболее существенными и типичными факторами местоположения, влияющие на стоимость, по мнению Оценщика, являются следующие факторы:

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54
Округ	Центральный
Расположение в квартале	Красная линия
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объектов оценки	Средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты, индивидуальные жилые дома, среднеэтажная жилая застройка. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Чехова, ул. Чкалова, ул. Красноармейская, ул. Строителей, ул. Патриса Лумумбы
Возможность подъезда к зданию	ул. Чехова
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В пешей доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси

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

Объекты оценки по ул. Чехова, д. 54, расположены в зоне Ж3 102 – Среднеэтажная жилая застройка[4].



Расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования[5]



[4]https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.012634192534 94&coordinate_x=7686604.947463152&coordinate_y=8626338.68 8365242&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36315

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

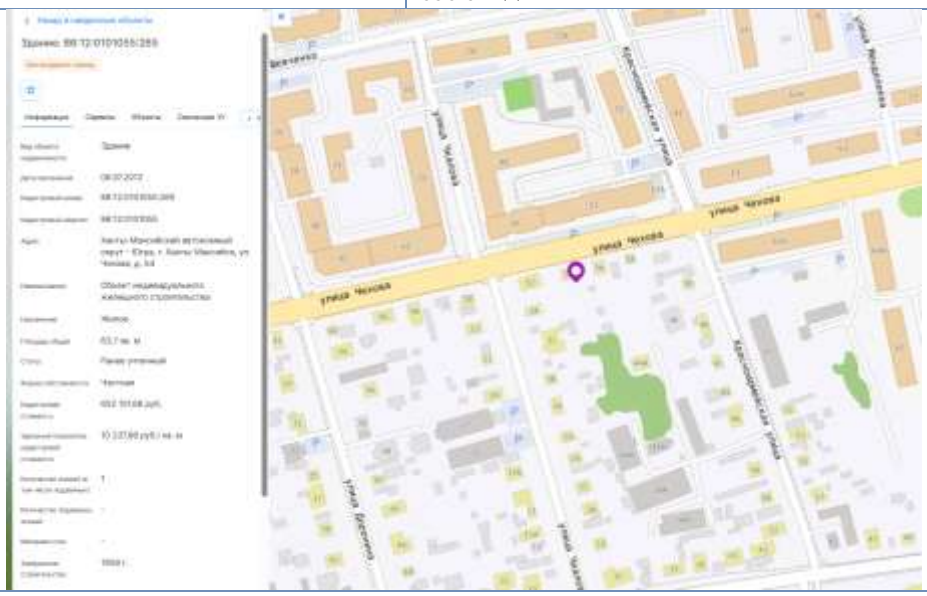


7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки[6]

Количественные и качественные характеристики объекта оценки по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54

Характеристика земельного участка кадастровый номер 86:12:0101088:13	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54
Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит объект оценки:	86:12:0101088:13
Общая площадь земельного участка (кв.м)	934 +/- 11
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для обслуживания усадебного жилого дома
Вид зарегистрированного права на объект оценки и правообладатель	Общая долевая собственность 86:12:0101088:13-86/041/2023-8 12.07.2023
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление 86:12:0101088:13-86/041/2023-9 от 12.07.2023
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2025
Рельеф местности	Ровный
Подъездные пути	С твердым покрытием
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение заведено на участок
Кадастровая стоимость земельного участка, в состав которого входит объект оценки (руб.)	4 939 692,5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	86:12:0101055:265

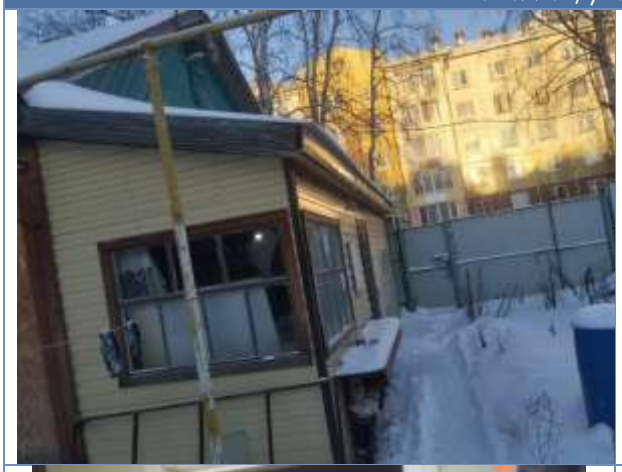
[6] Согласно данным Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, презентации домовладения и https://cornerlapino.ru/#rec512953716

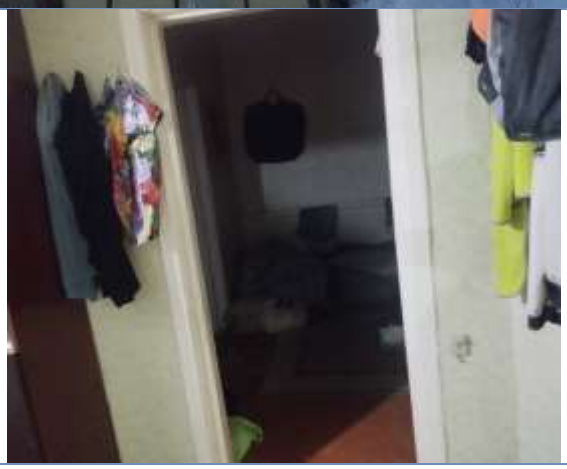
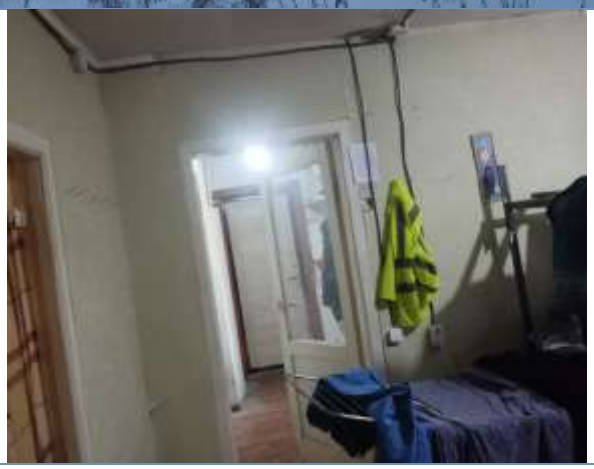
Характеристика жилого дома кадастровый номер 86:12:0101055:265	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54
Кадастровый номер	86:12:0101055:265
Назначение	Объект индивидуального жилищного строительства
Вид зарегистрированного права на объект оценки и правообладатель	Общая долевая собственность 86:12:0101055:265-86/041/2023-8 12.07.2023
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление 6:12:0101055:265-86/041/2023-9 от 12.07.2023 14
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.11.2025
Год постройки	1959
Общая площадь	63,7
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных 0
Материал стен жилых домов	Деревянные (бревенчатые)
Строительный объем, куб м	220
Инженерные коммуникации	Центральные – электроснабжение, газоснабжение
Балансовая стоимость (руб.)	Данные не предоставлены (на результат рыночной стоимости отсутствие данных не влияет)
Техническое состояние	По данным предоставленных Заказчиком, жилой дом находится в неудовлетворительном (ветхом) техническом состоянии
	

7.4. Фотографии объекта оценки

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

Объект оценки, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54



7.5. Перечень использованных документов

- Выписки из ЕГРН;
- Технический паспорт;
- Справка о характеристиках объекта.

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

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

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

Объектом оценки является отдельно стоящее здание жилого назначения с земельным участком. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам 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

[7] 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..[8]

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

По производству электроэнергии автономный округ занимает 1-е место.

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

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

[8] https://hmrn.ru/raion/ekonomika/ser/results_of_area_development/2025-god.php?clear_cache=Y дата публикации до даты оценки

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

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

Демографическая ситуация

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

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

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

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).

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Определение сегмента рынка

Объектом оценки является земельный участок, на котором расположено отдельно стоящее здание жилого назначения. Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

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

Ключевые тенденции

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

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

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

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

Прогноз на ближайшую перспективу

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

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

При анализе ценовых предложений сопоставимых с оцениваемым домовладений, оценки выявил, что по состоянию на дату оценки, к продаже предлагаются новые домовладения (в том числе с проведенным капитальным ремонтом), либо домовладения с ветхими строениями, предназначенными под снос и строительства новых домовладений. В связи с тем, что оцениваемый жилой дом является ветхим, Оценщик приводит анализ рынка земельных участков под индивидуальную жилую застройку в состоянии как с наличием ветхих строений и сооружений, так и свободных от застройки.

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

№ п/п	Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/321362651/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 101А	505	3 000 000	5 941
2	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318928112/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Восточная ул.	600	4 500 000	7 500
3	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111	750	6 450 000	8 600
4	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389210/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Единства	541	6 000 000	11 091

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

№ п/п	Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
5	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389214/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	1 091	11 500 000	10 541
6	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389212/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	550	5 500 000	10 000
7	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25	969	10 000 000	10 320
8	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/313230012/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина	484	4 950 000	10 227
9	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/322038730/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск	1 500	6 500 000	4 333
10	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_7695726980?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 50	1 008	10 100 000	10 020
11	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7611629902?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Рознина	500	6 000 000	12 000
12	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7576476339?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Центральная пл.	600	3 700 000	6 167
13	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2386833360?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 7	900	8 500 000	9 444
14	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._izhs_3059000356?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Луговая ул., 60	1 351	6 000 000	4 441
15	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_3195674773?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пролетарская ул., 7	700	5 800 000	8 286
16	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_3899742475?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Гагарина	830	6 150 000	7 410
17	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_4410815061?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Кирова, 24	830	6 150 000	7 410
18	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._izhs_4230304500?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Орджоникидзе, 17	830	2 500 000	3 012
19	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot.	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Лермонтова	464	6 500 000	14 009

№ п/п	Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
	_izhs_7427722316?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA				
20	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7600826049?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Южный пер., 9	500	6 000 000	12 000
21	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389791/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Чехова	640	13 800 000	21 563
22	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_3637323098?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 162	1 100	9 850 000	8 955
Минимальная стоимость					3 012
Максимальная стоимость					21 563
Среднее значение					9 239
Медиана					9 199

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

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

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

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на

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

Факторы предложение – это факторы, влияющие на величину предложения.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Скидка на торг для земельного участка[10]

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

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

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

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

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

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

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

01.10.2025

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

Средняя стоимость предложения на рынке земельных участков ИЖС в г. Ханты-Мансийск, сопоставимых с Объектом оценки находится в диапазоне от 3 012 до 21 563 руб./кв.м.

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

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Квартал, в котором расположен объект оценки, относится к землям населенных пунктов. В соответствии с Генеральным планом, участок расположен в пределах зоны Ж3 102 – среднеэтажная жилая застройка.

Здание, расположенное на оцениваемом земельном участке – жилое, техническое состояние неудовлетворительное (ветхое).

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

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

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

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

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

Учитывая местоположение, ближайшее окружение и зону расположения в соответствии с Генеральным планом (зоны Ж3 102 – среднеэтажная жилая застройка), использование объектов в целях отличных от застройки жилыми домами нецелесообразно.

Выводы:

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[14].

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[15].

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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

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

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

---

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

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

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

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[16].

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов определения рыночной стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

Методы оценки земли

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

В 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[18].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком принято решение о целесообразности применения сравнительного подхода при определении стоимость земельного участка в рамках затратного подхода и затратного подхода, при определении стоимости жилого дома, подлежащего сносу. Доходный подход не применялся в связи с общей нестабильностью в экономике, невозможностью прогнозирования.

Для определения стоимости земельного участка, в рамках затратного подхода, использовался метод сравнения продаж, для определения стоимости жилого дома, подлежащего сносу, использовался метод расчета затрат на замещение.

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

11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

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.[19]

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

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[20]:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Анализ методов определения затрат на строительство в РФ показывает, что при оценке объектов может быть использована их следующая укрупненная классификация:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод количественного обследования с использованием следующих техник сметных расчетов:
  - ✓ базисно-индексная;
  - ✓ ресурсная (по текущим ценам);
  - ✓ ресурсно-индексная (с пересчетом цен от базисного уровня).

Метод сравнительной единицы строится на определении затрат на строительство единицы сравнения объекта-аналога (кубический, квадратный, погонный метр, единица мощности и т.п.), с корректировкой полученной величины на коэффициенты, учитывающие различия с оцениваемым объектом по объемно-планировочным и архитектурным решениям, используемым материалам несущих и ограждающих конструкций, а также региональные отличия в стоимости строительных работ. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные сборники: справочники КО-ИНВЕСТ, укрупненные нормативные цена строительства — НЦС, справочник инженера-сметчика и оценщика — УПБС-2001, региональные справочники стоимости строительства — РСС, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости — УПВС, с последующей индексацией показателей по сборникам на дату оценки.

Модульный метод заключается в условном разделении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и пр. — и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого

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

[20] Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.

объекта. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы исходя из их примерного процентного удельного вклада в затраты на строительство, найти общую сумму затрат.

Метод количественного обследования предполагает проведение детального количественного и стоимостного анализа данных по имеющимся сметам либо выполнение новых сметных расчетов на строительство в действующей сметно- нормативной базе ГЭСН-2001 г. При полном или частичном отсутствии проектно- сметной документации на оцениваемый объект величины издержек на строительство рассчитываются с использованием укрупненных сметных нормативов или сборников единичных расценок и прейскурантов. В расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль и другие лимитированные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта в соответствии с действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ — МДС 81-35.2004. При этом используются различные техники сметных расчетов.

Базисно-индексная техника предполагает использование существующей сметы или разработку новой сметы на строительство оцениваемого объекта с применением укрупненных сметных нормативов (ТУР-2001, УСН-2001), сборников единичных расценок (ФЕР-2001) и прейскурантов на комплекс работ (ТПР-2001) в базисных ценах с пересчетом для данного региона на дату оценки. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие изменение стоимости по элементам прямых затрат: основной заработной плате, стоимости эксплуатации машин и механизмов, стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются координационным или региональными центрами по ценообразованию в строительстве (КЦЦС, РЦЦС).

Ресурсная и ресурсно-индексная техники обеспечивают расчет затрат на строительство путем умножения объема каждого ресурса, требующегося для создания всех улучшений объекта, на рыночную цену единицы этого объема на дату оценки. При этом ресурсная и ресурсно-индексная техники различаются тем, что стоимость единицы объема ресурса на дату оценки определяется либо по текущим ценам (ресурсная техника), либо путем пересчета цен базисного уровня в текущие цены с использованием индексов пересчета цен, публикуемых РЦЦС, КЦЦС или в бюллетенях КО-ИНВЕСТ (ресурсно-индексная техника).

Для расчета стоимости строительства Объекта оценки был использован метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов, основанный на использовании укрупненных показателей стоимости строительства указанных выше справочников.

11.1. Оценка стоимости здания

11.1.1. Расчет затрат на строительство объектов

Расчет затрат на замещение выполнен методом сравнительной единицы на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов с использованием укрупненных нормативных цен строительства сборника НЦС 81-02-01-2025 №01 от 05.02.2025 — «Жилые здания»[21].

В показателях НЦС учтена вся номенклатура затрат в соответствии с действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для строительства объектов в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами (стесненность, загазованность, работа вблизи действующего оборудования и других осложняющих факторов).

Данные в сборниках НЦС представлены без учета НДС.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании величины затрат на новое строительство сравнительной единицы (1 кв. м жилой площади, 1 куб. м строительного объема, 1 пог.

[21] https://minstroyrf.gov.ru/docs/420965/

метр линейно-плоскостных сооружений, получаемых по средней фактической величине затрат на новое строительство в условиях региона. и т.д.) аналогичного объекта. Величина затрат на новое строительство сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия строительства и т.д.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения скорректированной величины затрат на новое строительство единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, строительный объем, пог. метр). Для определения величины затрат применяются различные справочные и нормативные материалы, содержащие данные о величине затрат на замещение типовых объектов. Метод сравнительной единицы оценивает объект по величине затрат на замещение. Чаще всего можно подобрать и идентичный объект-аналог. Данный метод обеспечивает точность порядка 80–85%.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- другие характеристики.

Если параметр объекта отличается от указанного в таблицах, Показатель НЦС рекомендуется рассчитывать методом интерполяции по формуле:

$$Пв = Пс - (с - в) * \frac{Пс - Па}{с - а},$$

где:

Пв – рассчитываемый Показатель НЦС;

Па и Пс – пограничные Показатели НЦС из таблиц сборника;

а и с – параметр для пограничных Показателей НЦС;

в – параметр для определяемого Показателя НЦС, а < в < с.

Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающая некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по объекту, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем объектов.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемых объектов с параметрами аналогичных объектов или сравнимых по своей полезности.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчет поправки), вызывающие изменение сметной стоимости оцениваемых объектов.

Для корректировки справочной стоимости объекта-аналога и расчета затрат на строительство оцениваемых объектов применены следующие поправки:

- на отличие регионально-климатических условий;
- на переход цен от базового региона к уровню цен субъектов РФ;
- на изменение цен от даты издания справочника до даты оценки;
- на прибыль предпринимателя.

Корректировка на отличие регионально-климатических условий

Ценовые показатели сборника НЦС рассчитаны для базового района – Московская область. Оцениваемый объект расположены в г. Ханты-Мансийск.

Поправочный коэффициент на отличие регионально-климатических условий составил 1,01.

76	Тюменская область (включая Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономный округ):		
76.1	территория севернее Северного Полярного круга	V	1,02
76.2	территория южнее Северного Полярного круга и севернее 65 параллели	V	1,01
76.3	территория севернее линии Пионерский – Ханты-Мансийск – Нижневартовск (включительно) и южнее 65-й параллели	V	1,01
76.4	остальная территория области	V	1,01

Корректировка на переход цен от базового региона к уровню цен субъектов РФ

Ценовые показатели сборника НЦС рассчитаны для базового района – Московская область. Оцениваемый объект расположены в г. Ханты-Мансийск.

Поправочный коэффициент при переходе цен от базового региона к уровню цен субъектов РФ составил 1,15.

Уральский федеральный округ:	
Курганская область	0,87
Свердловская область	0,93
Тюменская область	1,00
Челябинская область	0,85
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (1 зона)	1,15
Ямало-Ненецкий автономный округ (1 зона)	1,50

Корректировка на изменение цен от даты издания справочника

Ценовые показатели сборника НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2025 для базового района (Московская область)

Расчет корректировки на изменение цен от даты издания справочника произведен на основании данных Всероссийского информационно-аналитического журнала «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» выпуски № 529 и № 539.

Расчет корректировки на изменение цен от даты издания справочника

Регион расположения	Индекс цен на дату оценки	Индекс цен на дату издания справочника	Принцип расчета	Индекс удорожания по состоянию на дату оценки
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	42,676	38,541	42,676/38,541	1,07

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) — это рыночная величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект, и составляющая часть рыночной стоимости здания (сооружения). Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта.

Согласно п. 24з ФСО № 7, для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина прибыли инвестора была определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[22] в разделе «Статистика рынка»,

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

«Статистика на 01.10.2025», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)».

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,11	**0,06**
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,12	**0,08**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,13	**0,05**
4	Складские помещения и здания	0,04	0,13	**0,07**
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,13	**0,06**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,11	**0,07**

Величина прибыли инвестора для жилого здания была принята в размере 6%.

Стоимость объектов с учетом прибыли инвестора

Расчет стоимости оцениваемых объектов с учетом прибыли инвестора производится путем увеличения определенной ранее величины затрат на строительство на прибыль инвестора:

$$V_0 = E + P_r,$$

где V0 - стоимость улучшения в состоянии без износа и устареваний;
E - затраты на строительство;
Pr - величина прибыли инвестора.

Определение износа и устареваний

Согласно п. 24и ФСО № 7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Износ и устаревания — это уменьшение затрат на создание с учетом прибыли предпринимателя улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или экономического (внешнего) устареваний, их комбинации.

Здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме того, на рыночную стоимость оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ и устаревания подразделяется на:

- физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации;
- функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам; также функциональное устаревание улучшений возникает при несоответствии текущего использования земельного участка наиболее эффективному варианту;
- экономическое (внешнее) устаревание — уменьшение стоимости объекта вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Классическими методами определения накопленного износа являются:

- метод разбивки, предполагающий оценку накопленного износа по его составляющим;

- метод эффективного возраста, позволяющий напрямую определить накопленный износ посредством сравнения эффективного возраста объекта, показываемого его состоянием и полезностью, со сроком экономической жизни объекта.

В настоящем Отчете для определения величины накопленного износа был выбран метод разбивки, позволяющий более детально проанализировать и учесть все имеющиеся виды износа и устареваний. Накопленный износ вычисляется данным методом по формуле:

$$Инак = Ифиз + Уфункц + Уэ,$$

где

Инак — потеря стоимости за счет износа и устареваний, руб.;

Ифиз — значение стоимости физического износа, руб.;

Уфункц — значение стоимости функционального устаревания, руб.;

Уэ — значение стоимости внешнего устаревания, руб.

Далее приведено описание и определение всех видов износов и устареваний.

Определение физического износа

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

Величина физического износа определяется в соответствии с выражением:

$$И_{физ} = Зз \times Р_{физ},$$

где

Зз — затраты на строительство зданий и сооружений, руб.;

Ифиз — значение физического износа в стоимостном выражении, руб.;

Рфиз — степень физического износа, %.

Выделяют следующие методы определения физического износа:

- компенсация затрат;
- методика возраста (хронологического/эффективного);
- экспертная методика;
- методика разбивки.

Согласно методике компенсации затрат физический износ равен затратам, необходимым для его устранения. К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа. Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете. Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей при оценке здания, оценке коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

Согласно методу хронологического возраста физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации). К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации), к недостаткам же относятся невозможность учета ремонта элементов, а также их замены и неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий и сооружений с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

Износ в рамках метода хронологического возраста рассчитывается по следующей формуле:

$$И_{физ} = \frac{В_{сс} - В_{ост}}{В_{сс}} * 100\%,$$

Где:

Ифиз — физический износ на дату оценки, %;

Всс — нормативный срок эксплуатации (экономической жизни);

Вост — остаточный срок службы.

Нормативный срок службы деревянных жилых зданий составляет 50 лет[23].

Классификация зданий по прочности и долговечности (условная)

Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Планируемый срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
	А. Жилые здания			
IV	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые Фундаменты: бетонные, ленточные бутовые или из глиняного обыкновенного кирпича. Стены: рубленые (сруб), брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые); Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по деревянным балкам. Лестницы: деревянные или стальные	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	18

Дом с кадастровым номером 86:12:0101055:265 был построен в 1959 году, по состоянию на дату оценки, хронологический возраст объекта составляет 66 лет.

Исходя из расчетного хронологического возраста оцениваемого здания (жилой дом), составляющего 66, следует, что срок службы здания исчерпан, исходя из его конструктивных материалов (элементов). Величина физического износа составляет более 100%.

В основе экспертного метода находится шкала оценок экспертов для установки физического износа в соответствии с Ведомственным нормативным документом ВСН 53-86р., по которому значение износа определяют видимые повреждения конструкции здания. Физический износ определяется как сумма произведений величины износа по нормативному документу на удельный вес элемента в здании. К достоинствам метода относятся простота расчетов, доказательность данных. К недостаткам относятся недостаточная точность расчетов, зависимость результата опыта оценщика, влияние субъективного фактора.

Экспертная таблица оценки технического состояния объектов недвижимости[24]

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Величины физического износа, %
Отличное	Практически новый объект	0-15%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80%

[23] https://statrielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta

[24] https://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Величины физического износа, %
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100%

Состояние исследуемого здания, по результатам анализа представленных Заказчиком документов характеризуется как ветхое. Значение физического износа находится в интервале от 80% до 100%.

Учитывая расчетные сроки эксплуатации и службы здания, величины физического износа, полученные методом хронологического возраста и экспертным методом, при проведении расчетов Оценщик счел возможным определить величину физического износа на среднем уровне диапазона для объектов в аварийном состоянии, в размере 90% = (100%+80%)/2.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание, как правило, возникает ввиду следующих недостатков объектов капительного строительства:

- отсутствие элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- избыток величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

Объект оценки, как правило, строится по типовым проектам, которые используются для строительства и в настоящее время. Так как технология строительства подобных объектов практически не претерпела изменений и в настоящее время характеристики элементов конструкций Объекта оценки способны обеспечить беспрепятственное использование их по прямому назначению, то очевидно, что функциональное устаревание отсутствует.

Определение внешнего (экономического) устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемым объектам условий. Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения объектов по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменение макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего устаревания лежат вне объекта недвижимости и не имеют отношения к его физической конструкции или оснащению.

Как правило, факторы, вызывающие экономическое устаревание, неустранимы на дату оценки (владелец здания или сооружения не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости). Необходимо отметить, что, экономическое устаревание может быть и временным, так как факторы, его вызывающие, с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Определение накопленного износа

Накопленная величина износа и устареваний равна величине физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. Результаты определения величины износа и устареваний представлены в таблице далее.

Определение стоимости объектов капитального строительства

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества формула модели затратного подхода имеет вид:

$$РС = С_{в/з} * (1 - И_{нак})$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта оценки;

$С_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки без учета износа;

$И_{НАК}$ – накопленный износ (сумма износа и устареваний);

Расчет стоимости оцениваемого имущества представлена в таблице далее.

Расчет стоимости оцениваемого имущества с применением затратного подхода

Наименование	Объект оценки
Адрес	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.
Объект	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101055:265
Материал стен	Деревянные
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м	63,7
Строительный объем, куб.м	220
Год завершения строительства	1959
Климатический район:	5
Наименование справочника	НЦС 81-02-01-2025. Сборник № 01. "Жилые здания"
Код аналога	01-01-001-01
Стоимость строительства, руб. за 1 кв.м, по состоянию на 01.01.2025	56 096
Коэффициент, учитывающий отличия регионально-климатических условий	1,01
Коэффициент учитывающий переход цен от базового региона к уровню цен субъектов РФ	1,15
Индекс удорожания от 01.01.2025 к дате оценки	1,107
Затраты на замещение, руб.	4 595 714,71
Прибыль предпринимателя (ПП), %	6,00%
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб. без НДС	4 871 457,60
Нормативный срок службы, лет	50
Хронологический возраст, лет.	66
Техническое состояние	Аварийное
Физический износ, %	90,0%
Функциональное устаревание, %	0%
Экономическое устаревание, %	0%
Величина совокупного износа и устареваний, % (округленно)	90,0%
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	487 146

11.1.2. Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий

Техническое состояние конструктивных элементов оцениваемых зданий признано ветхим. Эксплуатация невозможна. Оценщик принял решение рассчитать стоимость улучшений по норме выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.

Расчет стоимости улучшений по норме выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе.

Для определения стоимости возвратных материалов оценщик воспользовался Строительными нормами СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», разработанными Научно-исследовательским институтом экономики строительства Госстроя СССР с участием институтов Мосжилпроект Мосгорисполкома, Южгипрониисельстрой Минсельстроя СССР, предназначенными для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов, утвержденными Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

Нормы установлены в процентах от восстановительной стоимости зданий с учетом их износа, а также в зависимости от материала, этажности и объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- Первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 – каменные, 2 – деревянные, 3 – стены смешанной конструкции;
- Второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 – одноэтажные, 2 – двухэтажные, 3 – трехэтажные;
- Третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 – до 20%; 2- от 21 до 40%; 3 – от 41 до 60%; 4 – от 61 до 80%;
- Четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузо-разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)

Материал стен, этажность и категория износа здания	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
индекс	*а*	*б*	*в*	*г*	*д*	*е*	*ж*
1-1-1	11,3	10,9	10,2				
1-1-2	10,6	9,5	8,37				
1-1-3	6,0	5,4	5,0				
1-1-4	1,85	1,6	1,4				
1-2-1		14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2		9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3		7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4		4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1				12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2				7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3				6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4				1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14		

2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02		
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48		
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16		
2-2-1			8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2			6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3			6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4			2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1			10,5	10	7,66	6,93	6,75
3-2-2			8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3			4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4			2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, проводился по формуле:

$$C_{мат} = C_{изн} * K_{вых},$$

где:

$C_{мат}$– стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$K_{вых}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания) для оцениваемого здания с кадастровым номером 86:12:0101094:80 – 2-2-4

Строительный объем оцениваемых зданий определен согласно данным Технических паспортов.

Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии для объекта с кадастровым номером 86:12:0101055:265

Расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии	
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	487 146
Индекс материала стен	2
Индекс этажности	1
Индекс категории износа	4
Строительный объем, куб.м.	220,00
% выхода строительных материалов	1,88%
Итого, руб.	9 158

11.2. Оценка стоимости земельного участка

Определение стоимости прав на земельный участок кадастровый номер 86:12:0101088:13 как незастроенный сравнительным подходом

Сравнительный подход[25] – 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);

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

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[26].

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.

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 о V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

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

n – количество аналогов;

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

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

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

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

В качестве объектов-аналогов[27] используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщику следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

[27] П.22 ФСО7

5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщик проанализировал доступный объем рыночных данных об объектах-аналогах. Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом, Оценщиком была собрана и проанализирована информация по продаже объектов сопоставимых по своему положению, площади, состоянию с оцениваемыми, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 5 объектов аналогов.

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

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

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

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

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

Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в данном Отчете. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями собственника часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщики уточняют информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями собственника на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится. Информация, предоставленная представителем собственника, считается Оценщиком достаточной и достоверной. Подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Информация об объекте оценки с кадастровым номером 86:12:0101088:13 и объектах аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Южный пер., 9	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 25	Ханты-Мансийск, ул. переулок Надежды	Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса
Ссылка на источник информации		https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7600826049?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318390373/	https://khm.etagi.com/realty_out/8353823/	https://khm.etagi.com/realty_out/8215711/
Цена предложения, руб.		10 000 000	6 000 000	5 100 000	8 600 000	11 500 000
Цена предложения, руб. за кв.м	-	10 320	12 000	8 644,1	7 818,2	10 540,8
Общая площадь земельного участка, кв.м	934	969	500	590	1 100	1 091
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для обслуживания усадебного жилого дома	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	по границе участка	Электроснабжение	по границе участка	Электроснабжение
Подъездные пути	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
Наличие построек	условно-свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Первая группа элементов сравнения						
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

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

Выбор единицы сравнения

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

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения.

Поправки на передаваемые имущественные права на объект.[28]

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

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

Поправка на условия финансирования.

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

Поправка на условия продажи.

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

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3941-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda

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

Поправка на условия рынка (изменение цен).

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

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений).[29]

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

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

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

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

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

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

Расчет цены по первой группе элементов сравнения для объекта с кадастровым номером 86:12:0101088:13

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб за кв.м.		10 320	12 000	8 644,1	7 818,2	10 540,8
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		10 320	12 000	8 644,1	7 818,2	10 540,8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		10 320	12 000	8 644,1	7 818,2	10 540,8
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

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

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		10 320	12 000	8 644,1	7 818,2	10 540,8
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		10 320	12 000	8 644,1	7 818,2	10 540,8
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		9 804	11 400	8 211,9	7 427,3	10 013,7

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

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

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

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

Основными ценообразующими факторами для земельного участка ИЖС, согласно анализу рынка, являются:

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Выбор ценообразующих факторов.

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

- Общая площадь земельного участка;
- Наличие инженерных коммуникаций.

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

Расчет корректировки производился по формуле:

$$K_{КОР.} = K_{СОО} / K_{СОА} - 1,$$

где:

$K_{КОР}$. -корректировка (%)

K_{SOO} коэффициент поправки объекта оценки;

K_{SOA} коэффициент поправки объекта оценки аналога

Корректировка на площадь земельного участка

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

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

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения (для земель населенных пунктов (поселения от 50 до 400 тыс. человек составляет -0,18)[30]

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

01.10.2025

Таблица расчета корректировки на площадь земельного участка для объекта с кадастровым номером 86:12:0101088:13

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь земельного участка, кв.м.	934,0	969	500	590	1 100	1 091
Коэффициент корректировки	1	1,007	0,894	0,921	1,030	1,028
Корректировка, %		0,66%	-11,90%	-8,62%	2,90%	2,84%

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

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций[31]

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

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

По данным Заказчика, на земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101088:13 заведено электроснабжение, газоснабжение, к нему применен корректирующий коэффициент 1,17 (из расчета =1,05*1,11).

У аналогов №№1,3,5 на участок заведено электроснабжение, к нему применен корректирующий коэффициент 1,05.

У аналогов №№2,4, инженерные сети проходят по границе участка, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

Таблица расчета корректировки на наличие инженерных коммуникаций для объекта с кадастровым номером 86:12:0101088:13

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	по границе участка	Электроснабжение	по границе участка	Электроснабжение
Коэффициент корректировки	1,17	1,05	1	1,05	1	1,05
Корректировка, %		11%	17%	11%	17%	11%

Расчет весовых коэффициентов

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

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S_a – Сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – Сумма корректировок первого аналога;

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

S_2 – Сумма корректировок второго аналога;

S_n – Сумма корректировок n-го аналога;

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

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

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

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

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

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

В данном случае коэффициент вариации составил 15%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения рыночной стоимости удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

$$R_{оо} = \Sigma\ (S_{оа} \times K)$$

где:

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

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

K – Весовой коэффициент;

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж) объекта с кадастровым номером 86:12:0101088:24

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м	-	9 803,9	11 400,0	8 211,9	7 427,3	10 013,7
Общая площадь земельного участка, кв.м	934,0	969	500	590	1 100	1 091
Коэффициент корректировки	1	1,007	0,894	0,921	1,030	1,028
Корректировка, %		0,66%	-11,90%	-8,62%	2,90%	2,84%
Корректировка, руб.		64,7	-1 357,1	-707,8	215,5	284,0
Наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение	Электроснабжение	по границе участка	Электроснабжение	по границе участка	Электроснабжение
Коэффициент корректировки	1,17	1,05	1	1,05	1	1,05
Корректировка, %		11%	17%	11%	17%	11%
Корректировка, руб.		1 078,4	1 886,7	903,3	1 229,2	1 101,5
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		1 143	530	195	1 445	632
Скорректированная цена, руб. за кв.м	?	10 947	11 930	8 407	8 872	10 646
Абсолютное значение корректировок, руб.		1 143,14	3 243,82	1 611,15	1 444,73	2 139,25
Валовая абсолютная корректировка		11,66%	28,45%	19,62%	19,45%	21,36%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		21,47%	18,66%	20,04%	20,07%	19,75%
Вес объектов аналогов		2 350	2 226	1 684,99	1 780,62	2 102,92
Коэффициент вариации	15%					
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м	10 145					
Стоимость объекта оценки, руб.	9 475 430					

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составила: 9 475 430 рублей

11.3 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода

Определение стоимости единого объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства (Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"п24)

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составила: 9 484 588 рублей

В том числе

Наименование	Результат по подходу, руб.
Жилой дом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54	9 158
Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.	9 475 430
Итого	9 484 588

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[32].

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

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости (с учётом округления), руб.
Стоимость, полученная затратным подходом	9 484 588	9 485 000
Стоимость, полученная доходным подходом	не применялся	не применялся
Стоимость, полученная сравнительным подходом	не применялся	не применялся
Итого		9 485 000

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[33].

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54 по состоянию на дату проведения оценки 11 декабря 2025 года составляет:

9 485 000 (Девять миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
1	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для обслуживания усадебного жилого дома, общей площадью 934 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101088:13, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.	9 475 000	В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.
2	Жилой дом, общей площадью 63,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:265, по	10 000	Стоимость объекта оценки указана без учета налогов,

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

[33] 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 объекта оценки, руб.	Примечание
	адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54		которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года)

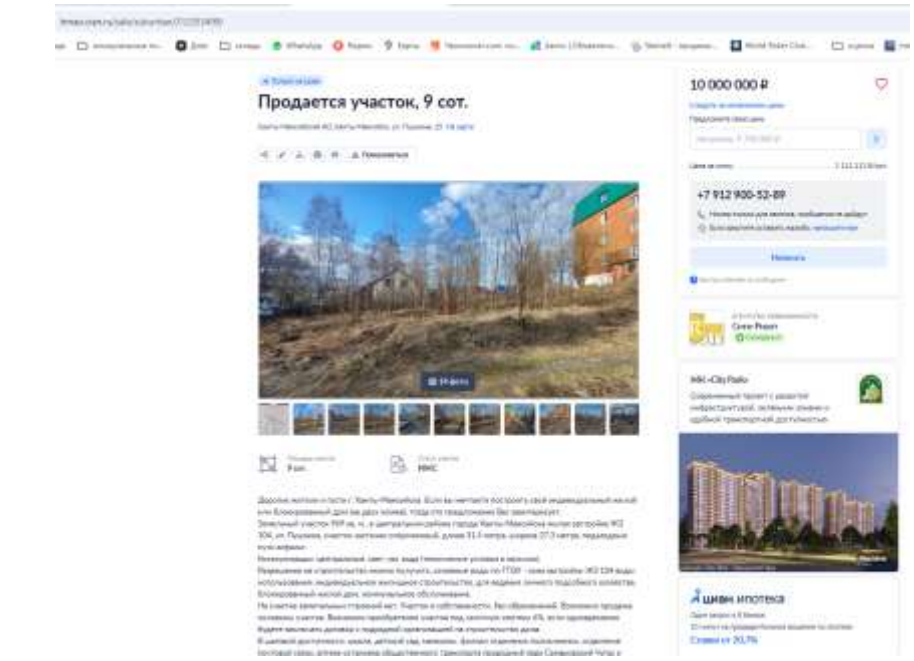
Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат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

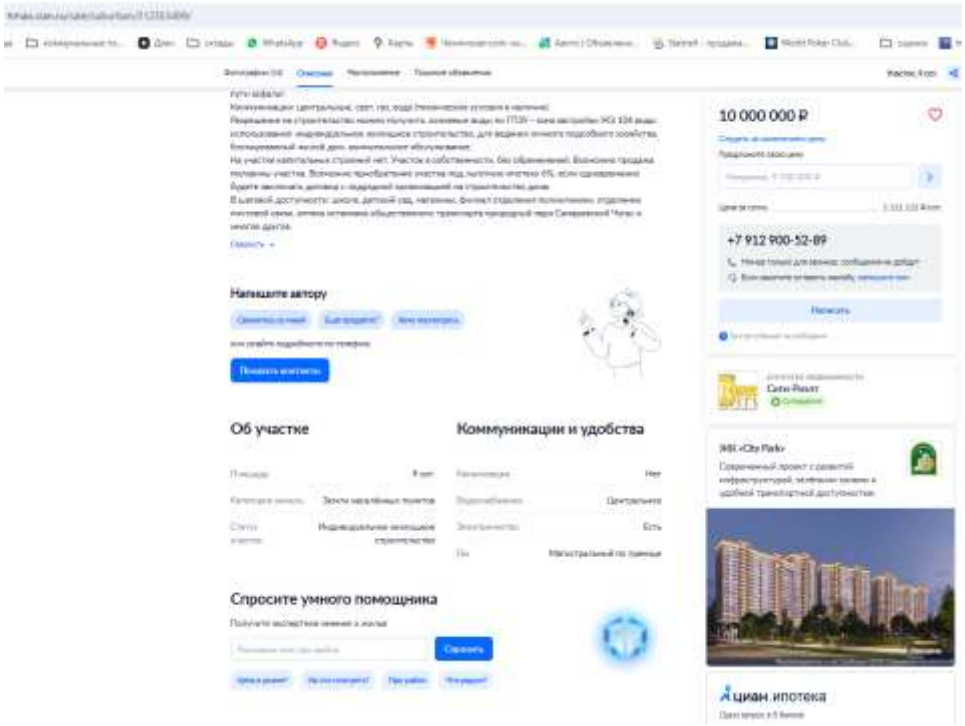
Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

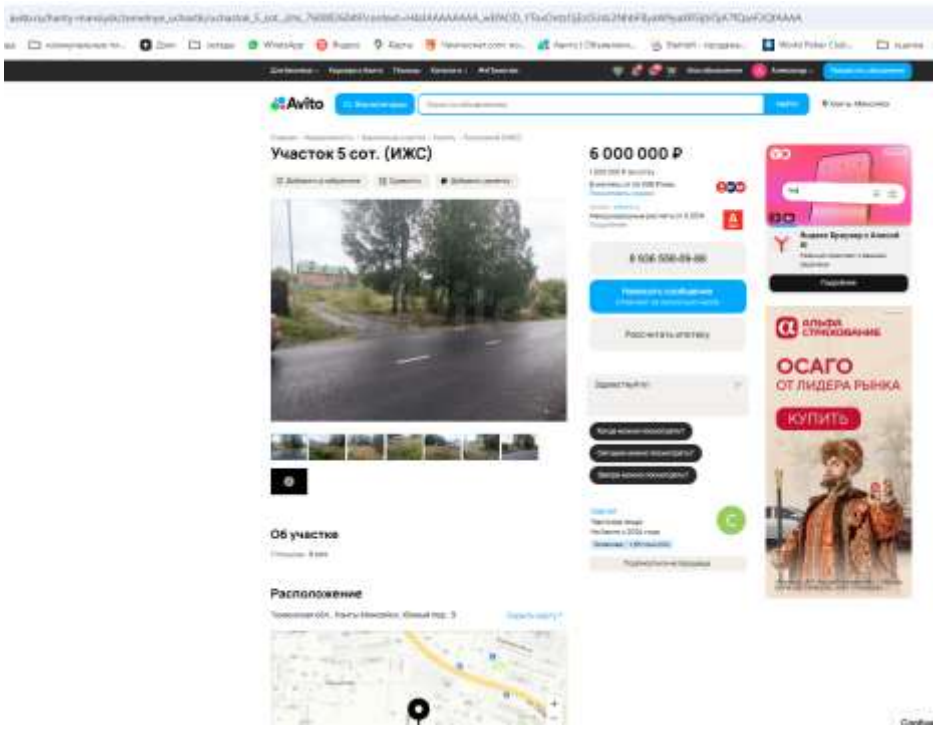
13.1. Описание объектов аналогов

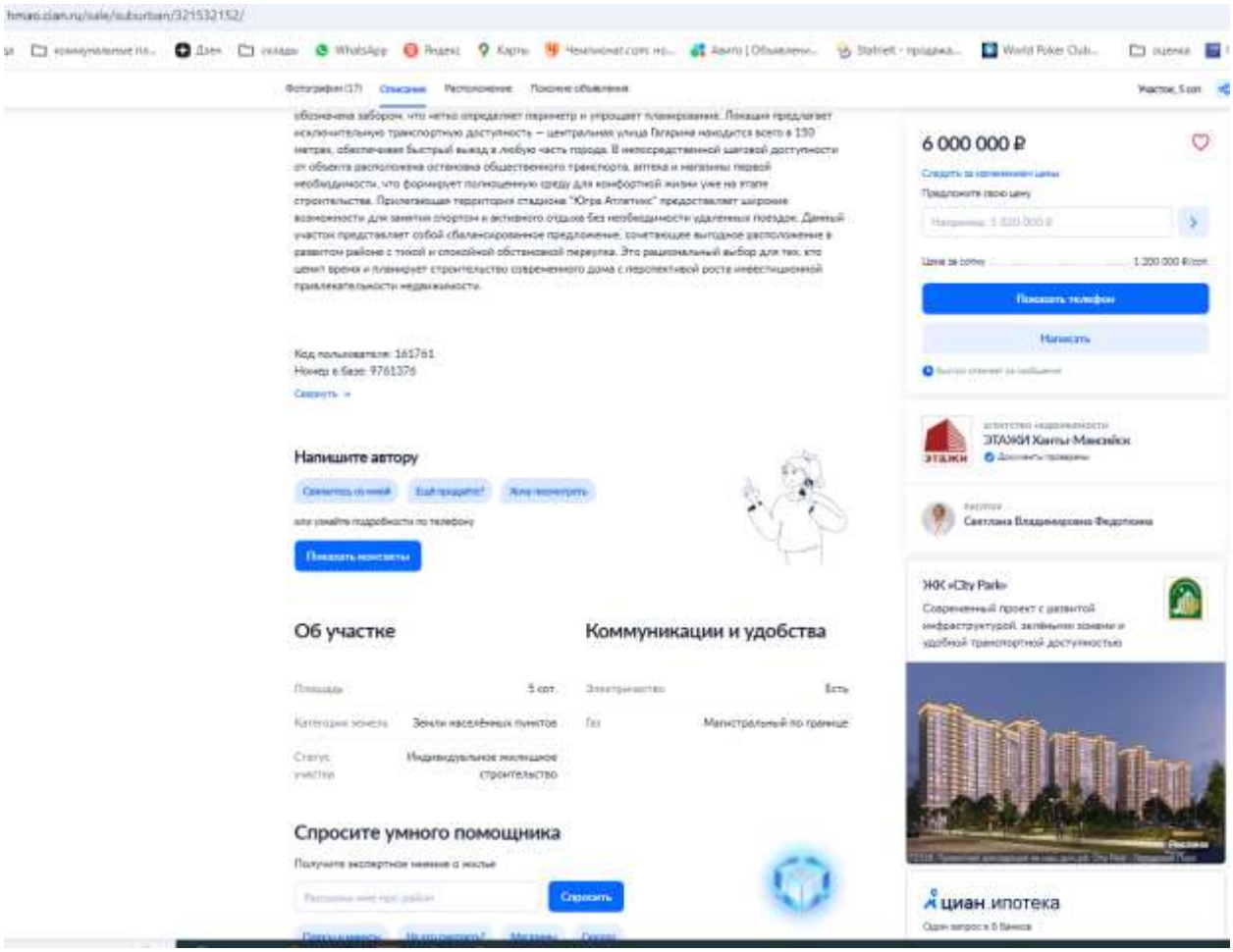
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/

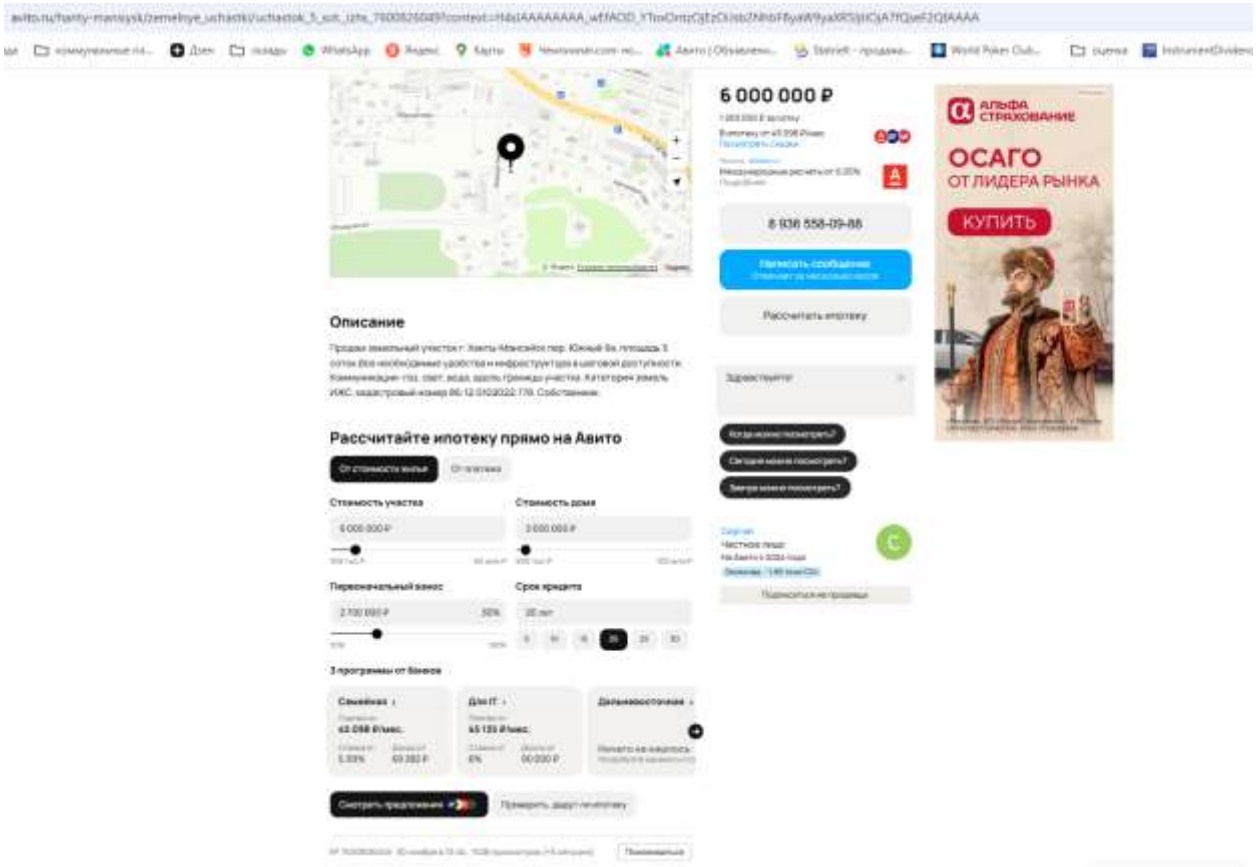




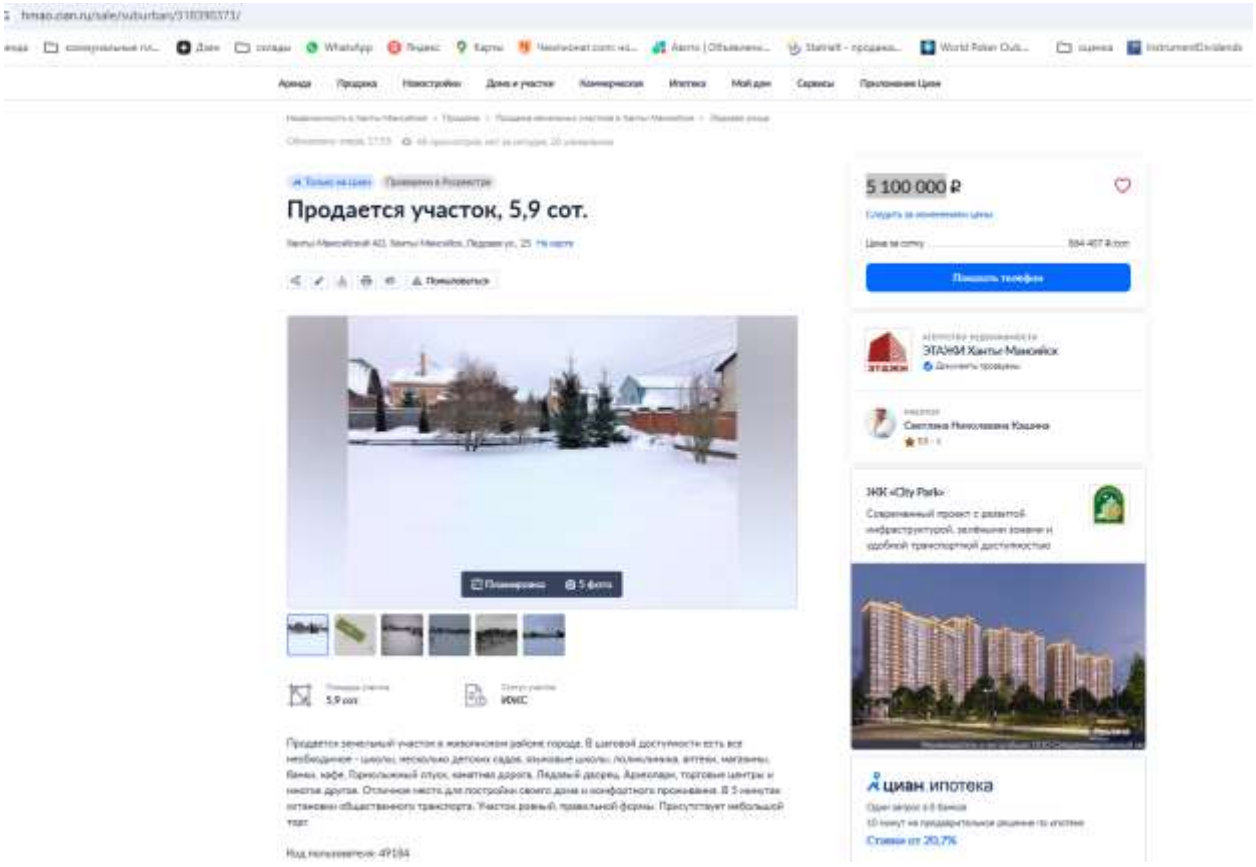
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_7600826049?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

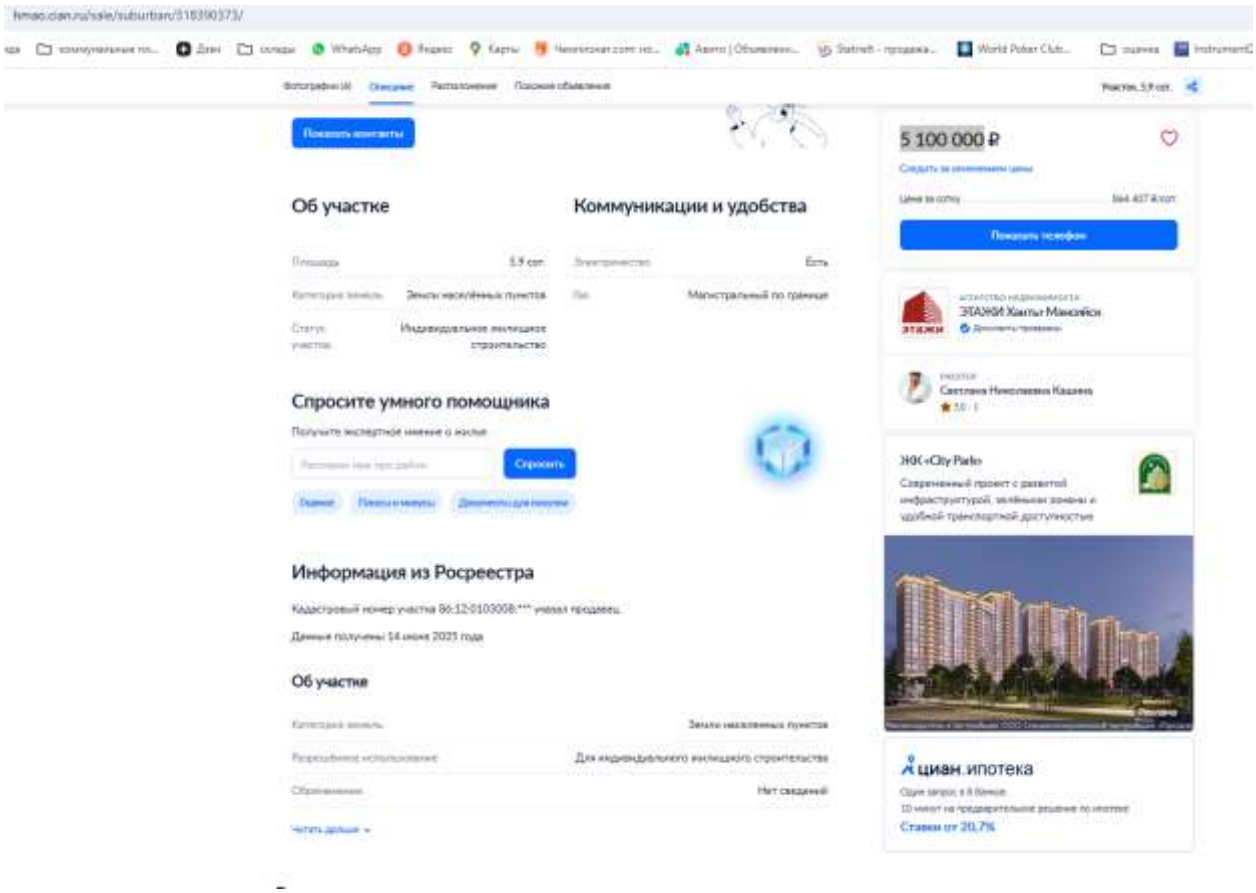




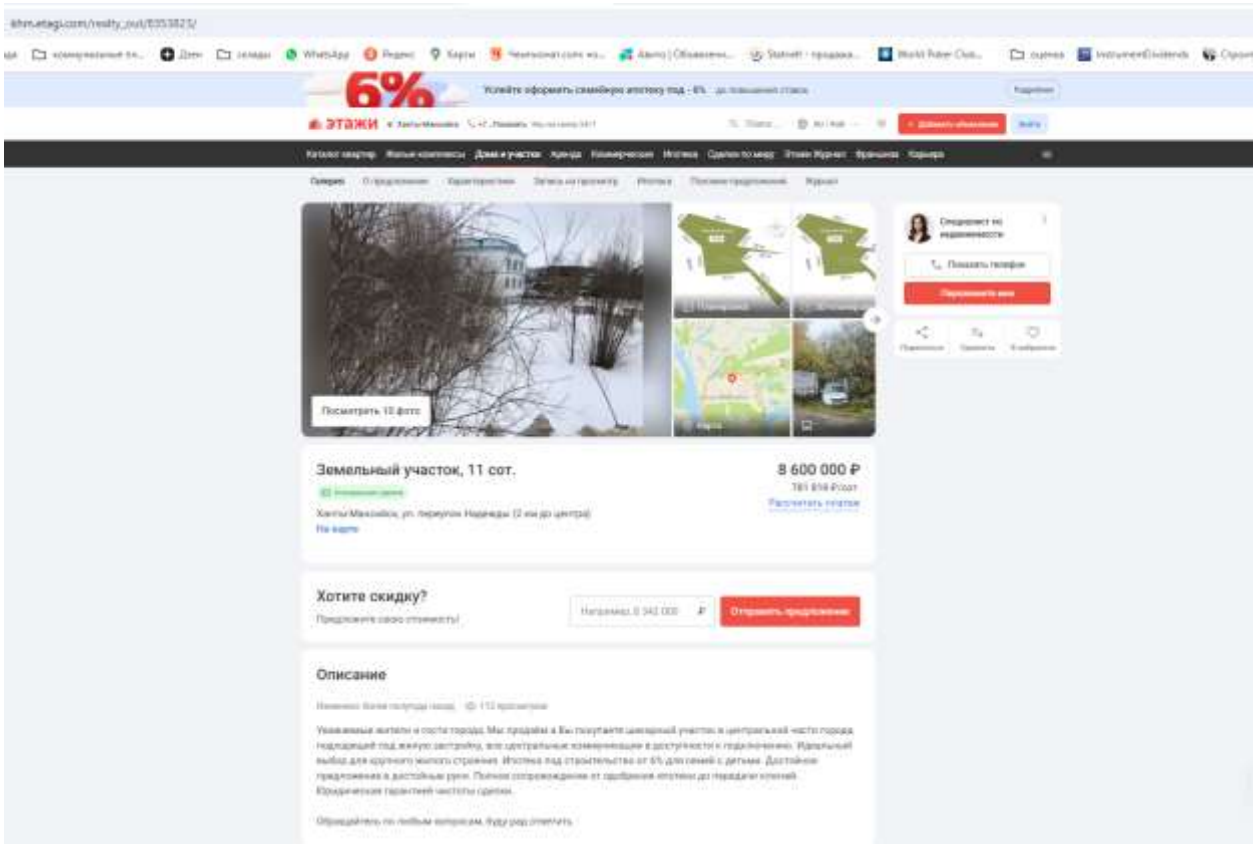

6 000 000 ₽
8 936 558-09-88
Описание
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
ОСАГО
ОТ ЛИДЕРА РЫНКА
КУПИТЬ

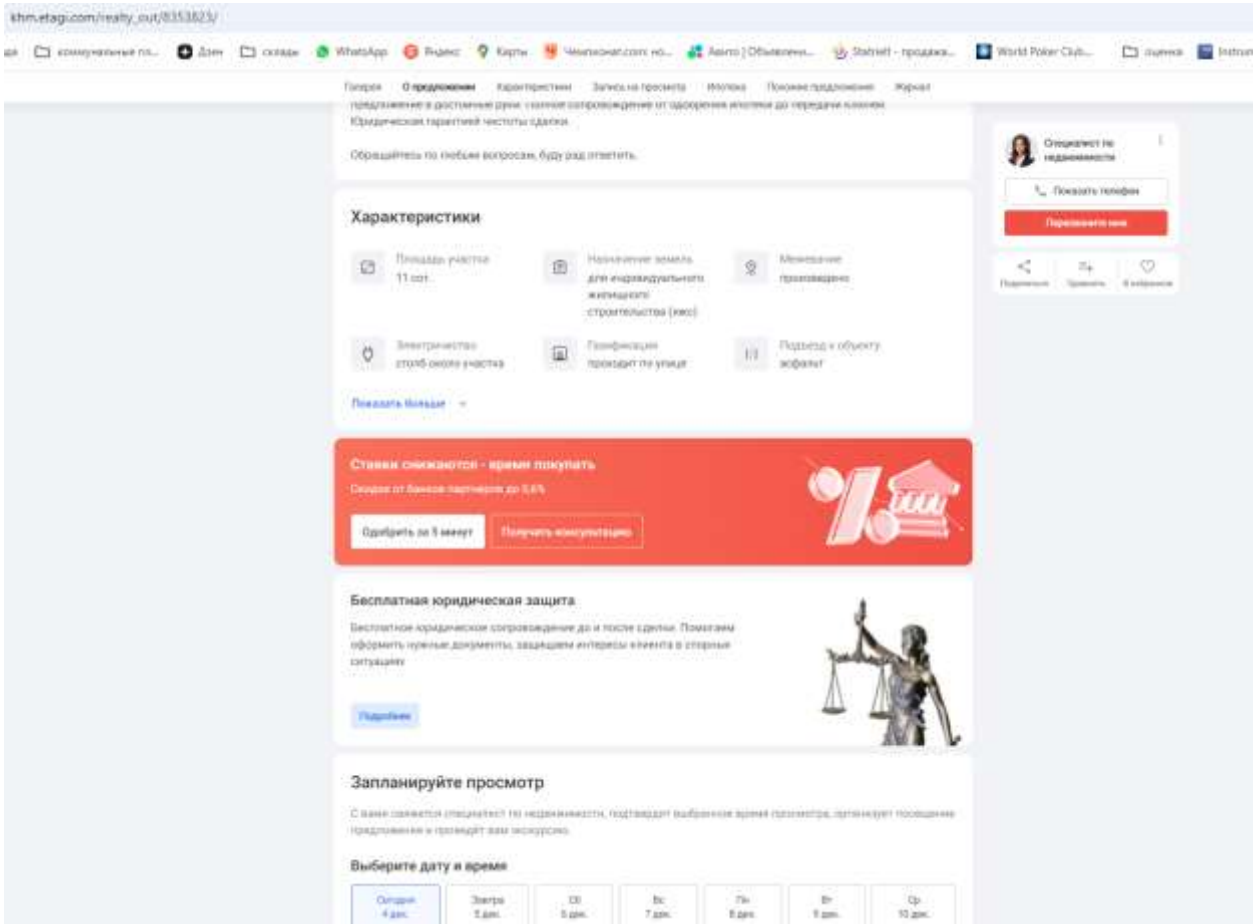
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318390373/



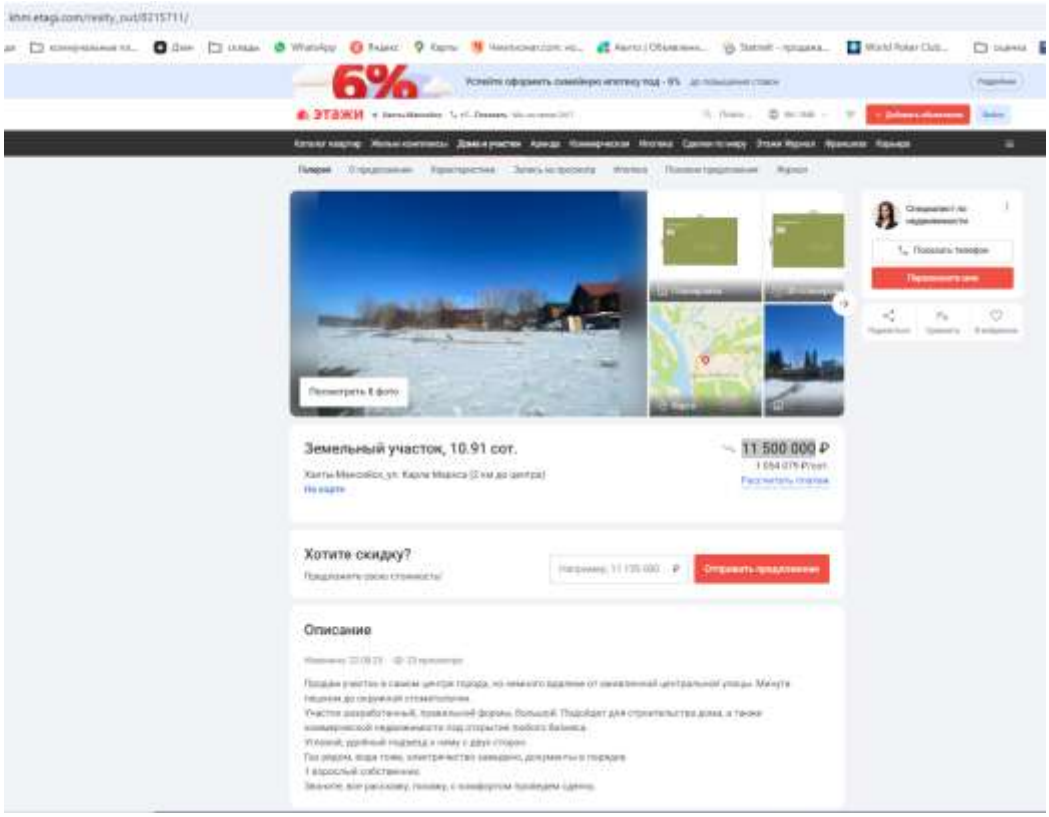


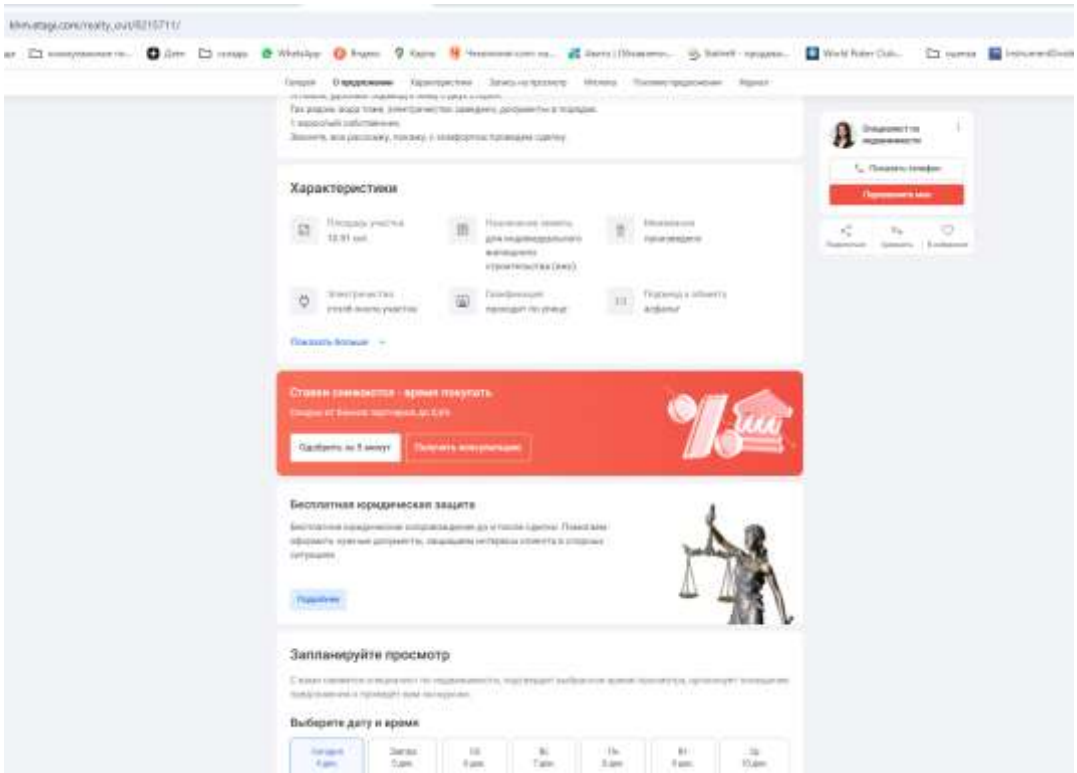
https://khm.etagi.com/realty_out/8353823/





https://khm.etagi.com/realty_out/8215711/





13.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101055
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:001:010958050; Инвентарный номер 71:131:001:010958050:0001:10001; Кадастровый номер 86:12:0101088:0013:71:131:001:010958050; Условный номер 86:00:12:00019:054:0000
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54
Площадь, м2:	63.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	Объект индивидуального жилищного строительства
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1959
Кадастровая стоимость, руб:	652151.68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101088:13
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A5935071BC75E0303D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265

Получатель выписки:	Сукманов Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D5903DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101055:265-86/041/2023-8 12.07.2023 14:31:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		12.07.2023 14:31:37
		номер государственной регистрации:		86:12:0101055:265-86/041/2023-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D5903DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7EED3932DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-23, выдан 16.05.2022

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7EED3932DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-25, выдан 07.12.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-26, выдан 21.05.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-27, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-28, выдан 07.08.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7E6D59D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7E6D59D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

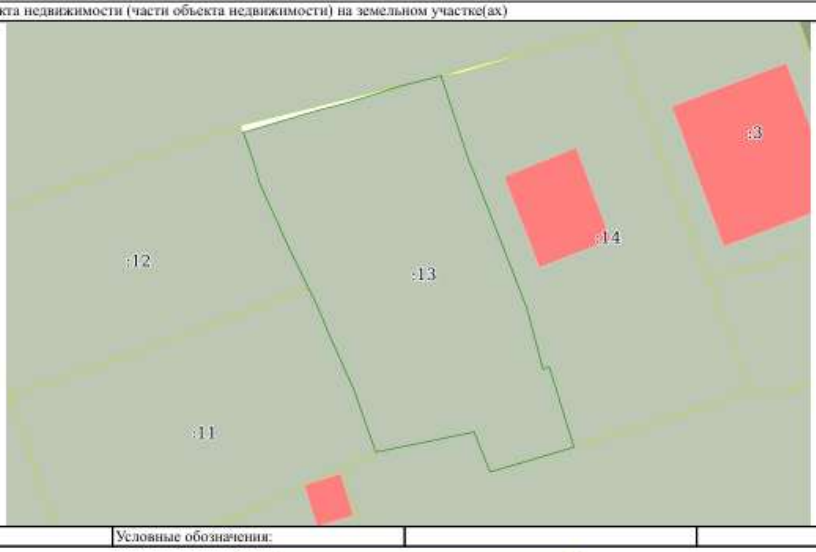
Раздел 4 Лист 8

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A3995078C7EED3923DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101088
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86:00:12 00019 054 0000
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54.
Площадь, м2:	934 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	4959692.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0101055:265
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания усадебного жилого дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сумбаев Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7EE0503D2FA052FA6 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101088:13-86/041/2023-8 12.07.2023 14:31:37

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		12.07.2023 14:31:37
	номер государственной регистрации:		86:12:0101088:13-86/041/2023-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7EE0503D2FA052FA6 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00911AAF5A399507BC7EED39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13		

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-23, выдан 16.05.2022

Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00911AAF5A399507BC7EED39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-25, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-26, выдан 21.05.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-27, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-28, выдан 07.08.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

01.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

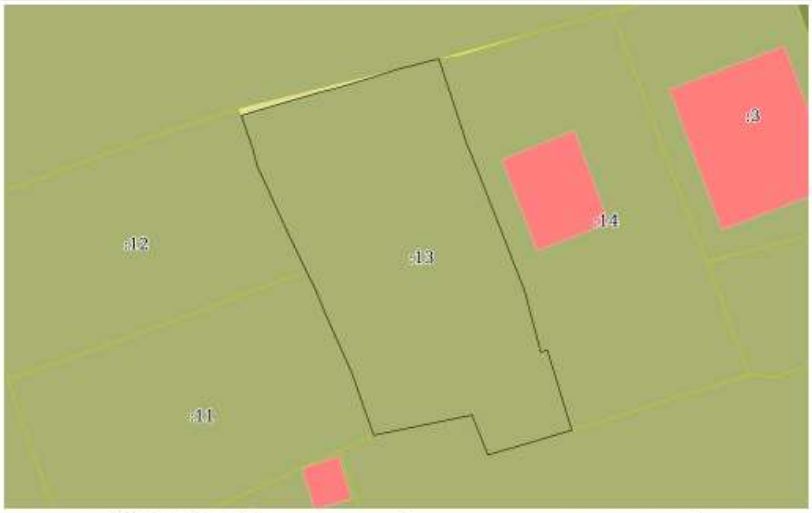
Раздел 3 Лист 7

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC75D3502DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО - Югра
Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(тип объекта учета)

Объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населённый пункт	тип	город
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**Чехова**
Номер дома	**54**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		
Кадастровый № земельного участка	**86:12:0101088:0013**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	**71:131:001:010958050**
Кадастровый номер	**86:12:0101088:0013:71:131:001:010958050**

Внесение сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 18 июля 2011 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ А.В. Навалихин

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	3
4	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	3
5	Ситуационный план	4
6	Поэтажный план	5
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	6
8	Отметки об обследованиях	6

1. Общие сведения

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	1959
4	Общая площадь жилого дома	63,7
5	Жилая площадь жилого дома	50,2
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	5354
Кадастровый номер	
Литера	А



2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию, начало строительства	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объём, куб.м.	Износ %	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб
				наименование	единица измерения	всего					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	Жилой дом	1959	Брусчатые	общая площадь	кв.м.	63,7	74,7	2,95	220	70	168 415,87
а	Холодный пристрой		Тесовые				16,9	2,6	44	70	9 537,05
Г	Гараж		Деревянные				48,2	2,37	114	71	49 730,24
Г1	Сарай		Тесовые				26,2	1,8	47	75	14 304,41
Г2	Баня		Деревянные				18,7	3,2	60	73	41 174,30
Г3	Уборная		Деревянные				2,4	3,2	8	65	6 274,17

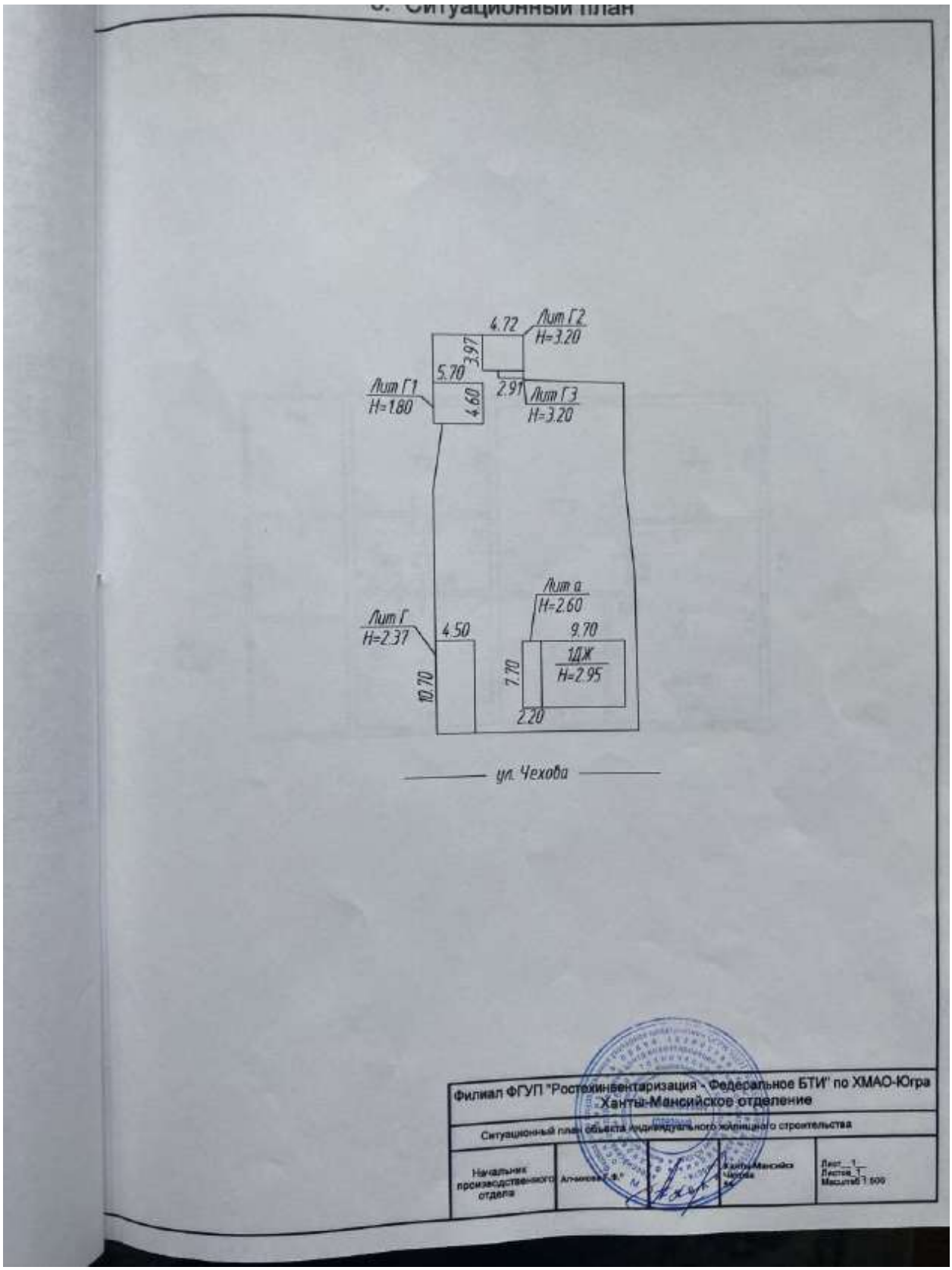
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 289 436,04р.

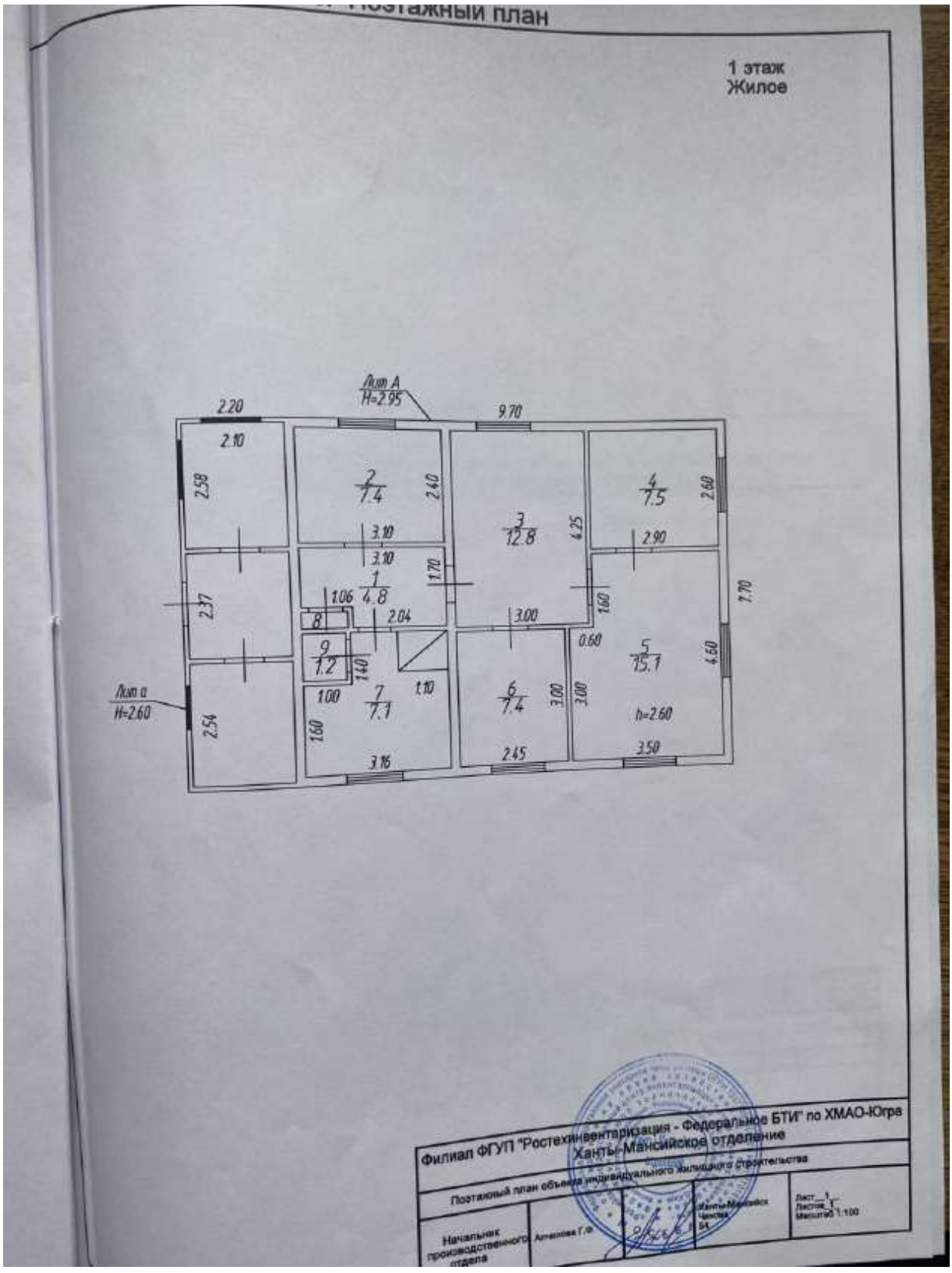
3. Сведения о принадлежности

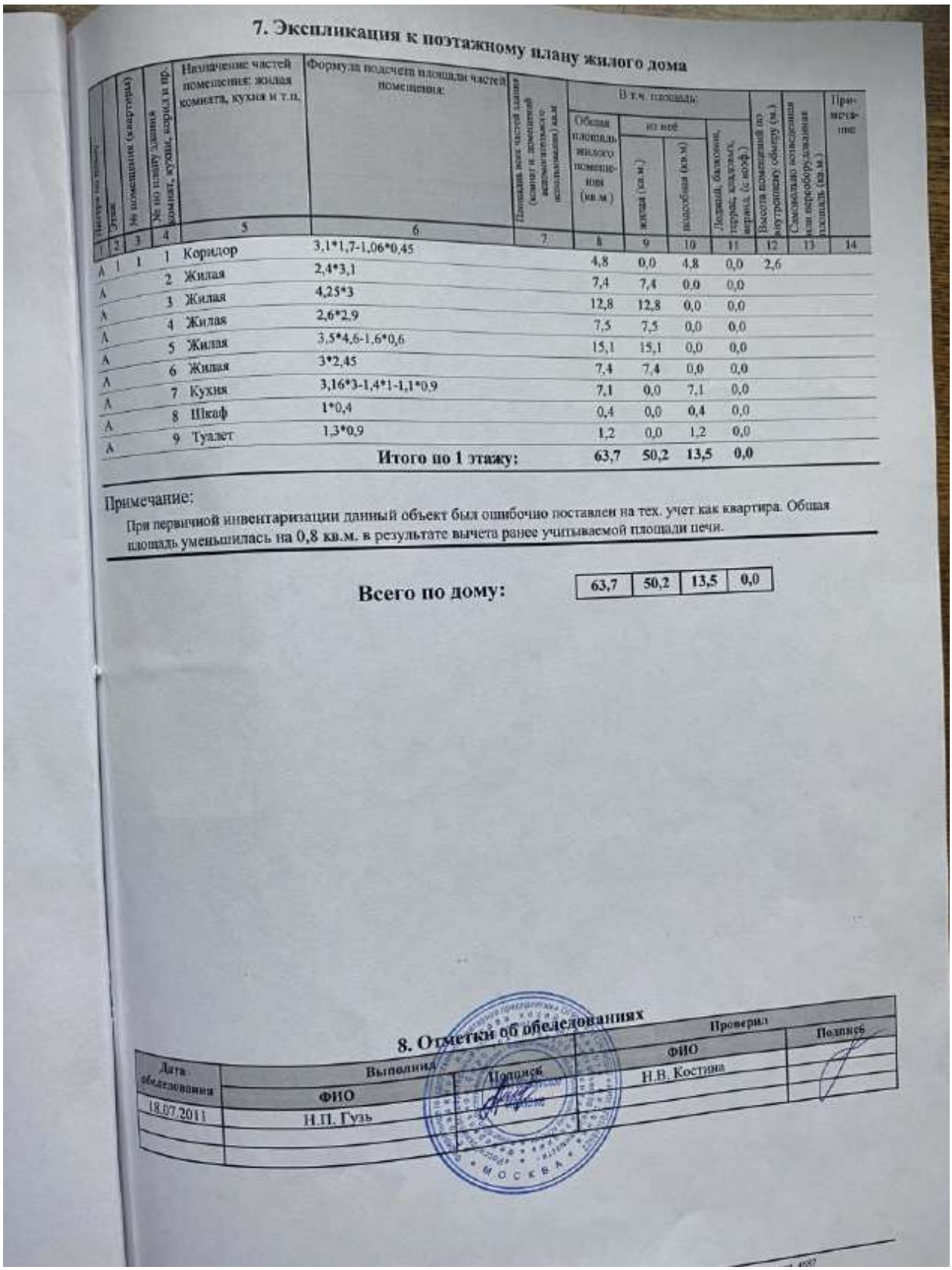
№ п/п	Дата записи	Субъект права:	Сведения о принадлежности	Доля (часть литера)	ФИО лица внесшего запись	Подпись лица внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
3		Захарова Любовь Яковлевна	Свидетельство о государственной регистрации права № 478 от 20.07.2004	Соб-сть		

4. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электроснабжение (кв.м.)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	0	0	0	0	0	63,7	0	0	0	0	63,7	
Всего:												
	0	0	0	0	0	63,7	0	0	0	0	63,7	


Ситуационный план
Лит Г2
H=3.20
4.72
3.97
5.70
2.91
Лит Г1
H=1.80
4.60
Лит Г3
H=3.20
Лит а
H=2.60
9.70
Лит Г
H=2.31
4.50
1ДЖ
H=2.95
10.70
7.70
2.20
ул. Чехова
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра
Ханты-Мансийское отделение
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства
Начальник производственного отдела
Ханты-Мансийск
Масштаб 1:500


Поэтажный план
1 этаж
Жилое
Лит А
H=2.95
Лит а
H=2.60
2.20
9.70
2.10
2.58
2.37
2.54
2.40
3.10
3.10
1.70
4.25
2.90
2.60
7.70
1.06
2.04
3.00
1.60
0.60
1.40
1.10
1.00
1.60
3.16
3.00
3.00
2.45
4.60
3.50
h=2.60
2
7.4
3
12.8
4
7.5
1
4.8
8
9
1.2
7
7.1
6
7.4
5
15.1
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра
Ханты-Мансийское отделение
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства
Начальник производственного отдела
Ачканова Г.Ф.
Ханты-Мансийск
Центральная
54
Лист 1
Листов 1
Масштаб 1:100



7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану помещения	Наименование частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв.м	В т.ч. площадь: Общая площадь жилого помещения (кв.м)	из неё: жилая (кв.м)	из неё: вспомогательная (кв.м)	Лоджий, балконов, террас кладовых, веранд, (с коэф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	1	1	Коридор	3,1*1,7-1,06*0,45		4,8	0,0	4,8	0,0	2,6		
А			2	Жилая	2,4*3,1		7,4	7,4	0,0	0,0			
А			3	Жилая	4,25*3		12,8	12,8	0,0	0,0			
А			4	Жилая	2,6*2,9		7,5	7,5	0,0	0,0			
А			5	Жилая	3,5*4,6-1,6*0,6		15,1	15,1	0,0	0,0			
А			6	Жилая	3*2,45		7,4	7,4	0,0	0,0			
А			7	Кухня	3,16*3-1,4*1-1,1*0,9		7,1	0,0	7,1	0,0			
А			8	Шкаф	1*0,4		0,4	0,0	0,4	0,0			
А			9	Туалет	1,3*0,9		1,2	0,0	1,2	0,0			
				Итого по 1 этажу:			**63,7**	**50,2**	**13,5**	**0,0**			

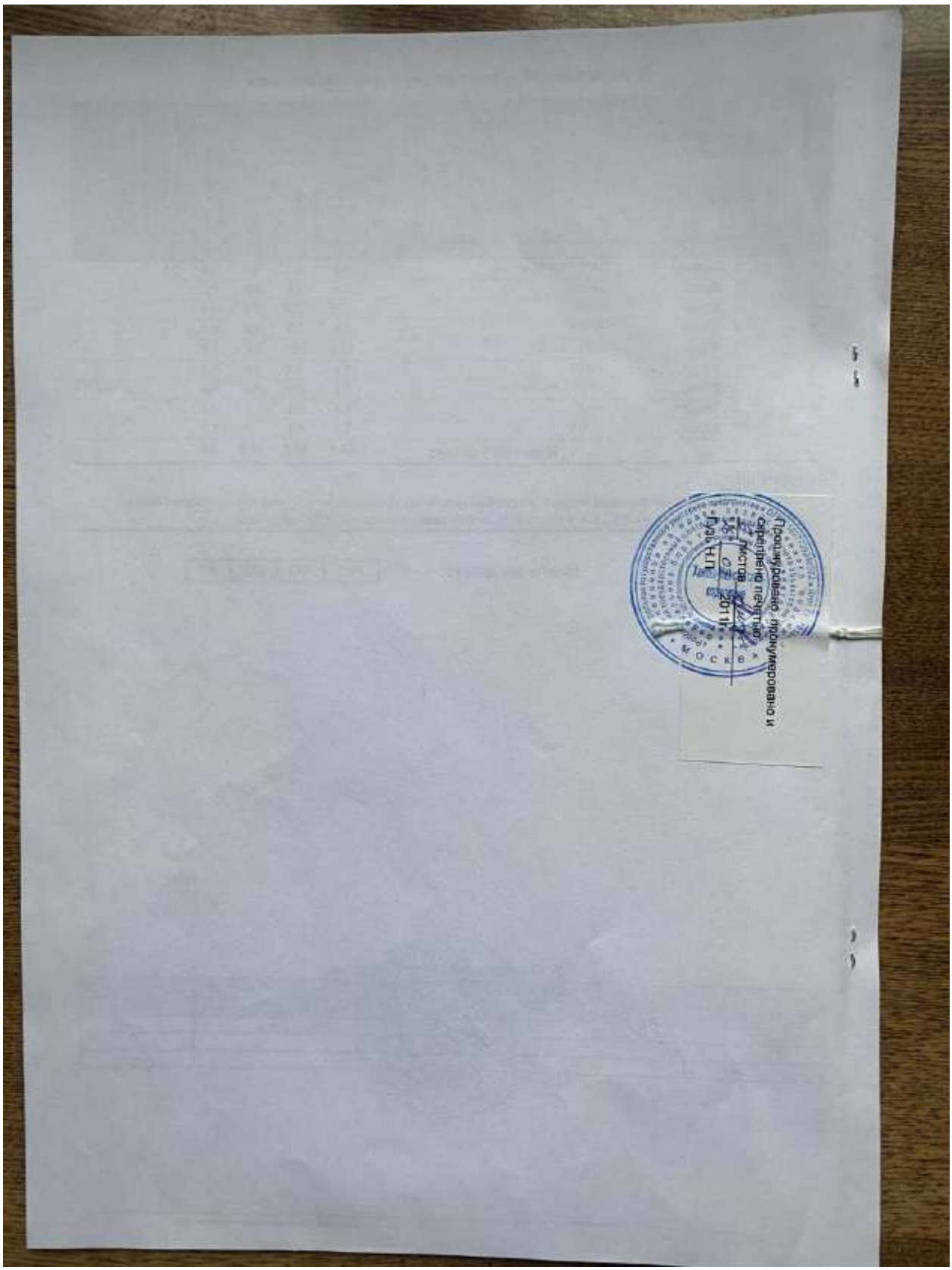
Примечание:
При первичной инвентаризации данный объект был ошибочно поставлен на тех. учет как квартира. Общая площадь уменьшилась на 0,8 кв.м. в результате вычета ранее учитываемой площади печи.

Всего по дому:

63,7	50,2	13,5	0,0

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
18.07.2011	Н.П. Гузь		Н.В. Костина	


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
Листов
2011
Москва

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1, всего листов 2
Дата 18.07.2011

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер **71:131:001:010958050**

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование **Объект индивидуального жилищного строительства**
1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**городской округ**
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населённый пункт	тип	**город**
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Чехова**
Номер дома	**54**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: **общая площадь** (тип) **63,7** (значение) **кв.м.** (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: **Жилой дом**
1.5. Этажность:
количество этажей **1** количество подземных этажей **0**
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) **1959**
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект
86:12:0101088:0013
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
1.9. Примечание:
Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта, инвентарный номер 71:131:001:010958050, исполненного по состоянию на 18.07.2011
При первичной инвентаризации данный объект был ошибочно поставлен на тех. учет как квартира. Общая площад уменьшилась на 0,8 кв.м. в результате вычета ранее учитываемой площади печи.

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра Ханты-Мансийское отделение
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление кадастрового учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №201 от 20.12.2005г.

Руководитель (уполномоченное лицо) (подпись) А.В. Навалихин
(полное наименование должности) *(инициалы, фамилия)*

МП

Лист 2 Листов 2

Кадастровый паспорт

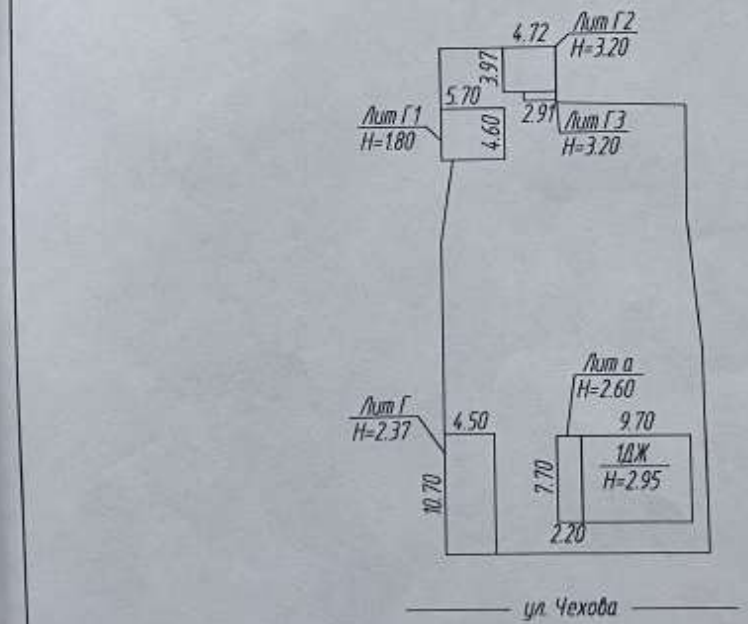
здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 71:131:001:010958050

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель _____ М.П. _____ Навалихин А.В.

(подпись) (инициалы, фамилия)

ОРЕОЛ
управляющая компания

Исх. № 091225/01
от «09» декабря 2025 г.

СПРАВКА
о характеристиках объекта

Информирую о характеристиках земельного участка и объекта недвижимости на нем расположенного в части обеспеченности инженерными коммуникациями, особенности линии поверхности:

- **земельный участок**, площадью 934 (девятьсот тридцать четыре) кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для обслуживания усадебного жилого дома, кадастровый номер 86:12:0101088:13, адрес земельного участка: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, улица Чехова, 54 (пятьдесят четыре), обеспечен точками подключения вдоль границы земельного участка по сетям водоснабжения и канализации. Сети электроснабжения и газоснабжения заведены на земельный участок.

Поверхность: ровная, без значительных перепадов по высоте.

- **объект индивидуального жилищного строительства,** назначение: жилое, общей площадью 63,7 (Шестьдесят три целых семь десятых) кв.м., этажность - 1, в том числе подземных - 0, кадастровый номер 86:12:0101055:265, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Ханты-Мансийск, улица Чехова, дом 54 (Пятьдесят четыре) подключен к централизованным сетям электроснабжения, отопление печное.

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

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