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,

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	23 апреля 2026 года
Дата составления отчета	23 апреля 2026 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/2025/14

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 №14 от 24 марта 2026 года, произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48.

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, дом. 48 по состоянию на дату проведения оценки 23 апреля 2026 года составляет:

9 221 500 (Девять миллионов двести двадцать одна тысяча пятьсот) 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 индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	9 210 000	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 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	11 500	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 23
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. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского района за 2025 год 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 35
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 55
11.3 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода 69
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 70
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 72

13.1. Описание объектов аналогов 72
13.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 77

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48
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	23 апреля 2026 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №14 от 24 марта 2026 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/01/2025/14 от 23 апреля 2026 года
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.	
Стоимость, полученная затратным подходом	9 221 605
Стоимость, полученная доходным подходом	не применялся
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом	не применялся
Итоговая стоимость объекта оценки, окр	9 221 500

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
1	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного	9 210 000	В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	Примечание
	использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48		146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.
2	Жилой дом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	11 500	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, дом. 48 по состоянию на дату проведения оценки 23 апреля 2026 года составляет:

9 221 500 (Девять миллионов двести двадцать одна тысяча пятьсот) 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 индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855	9 210 000	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
	кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48		реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.
2	Жилой дом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	11 500	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 индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48. 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 индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48.
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 23.04.2026 г. 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Основание для установления предпосылок стоимости	На основании Указания ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., стоимость объекта оценки должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«23» апреля 2026 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 объекта 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.

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

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

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

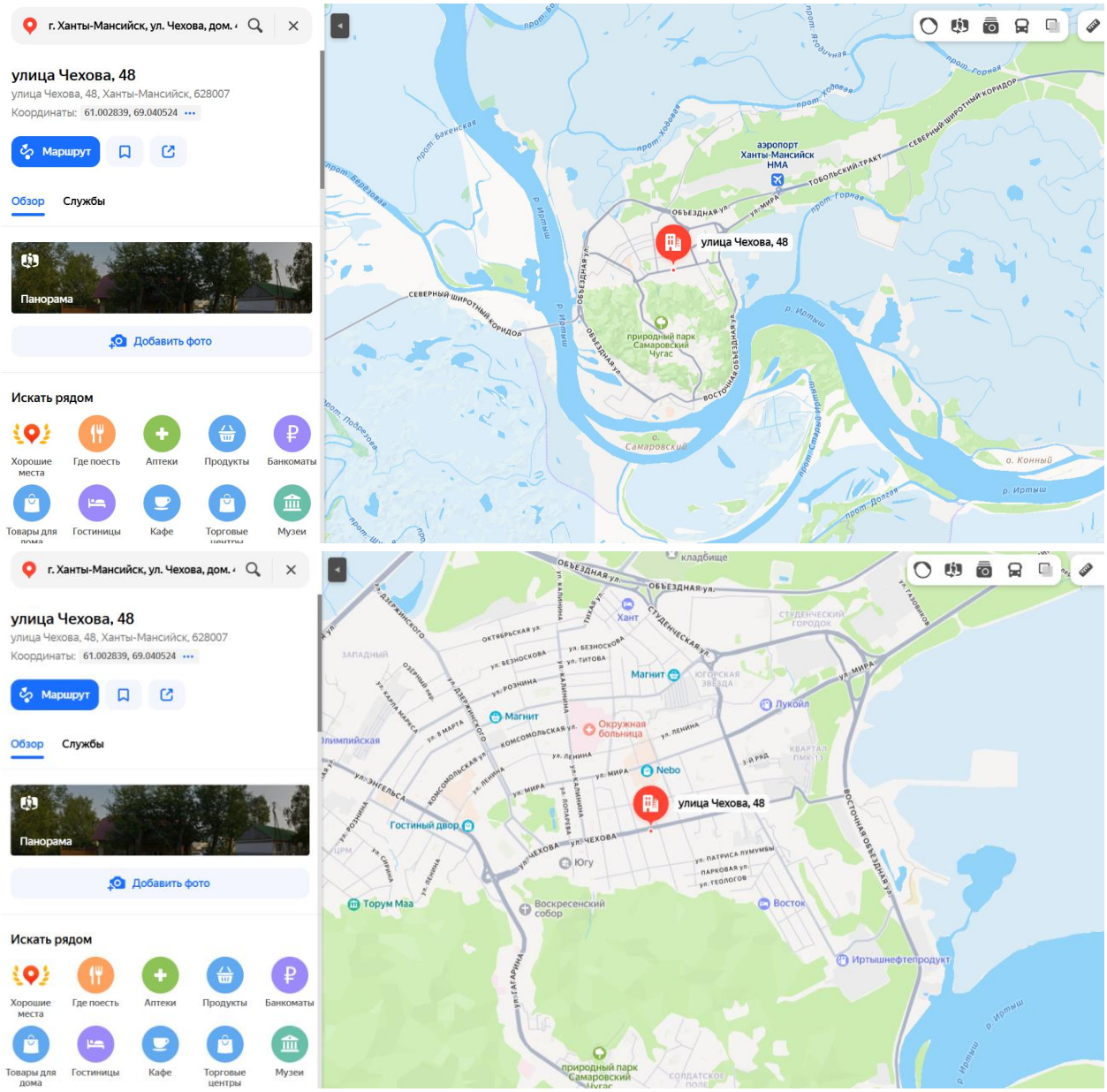
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

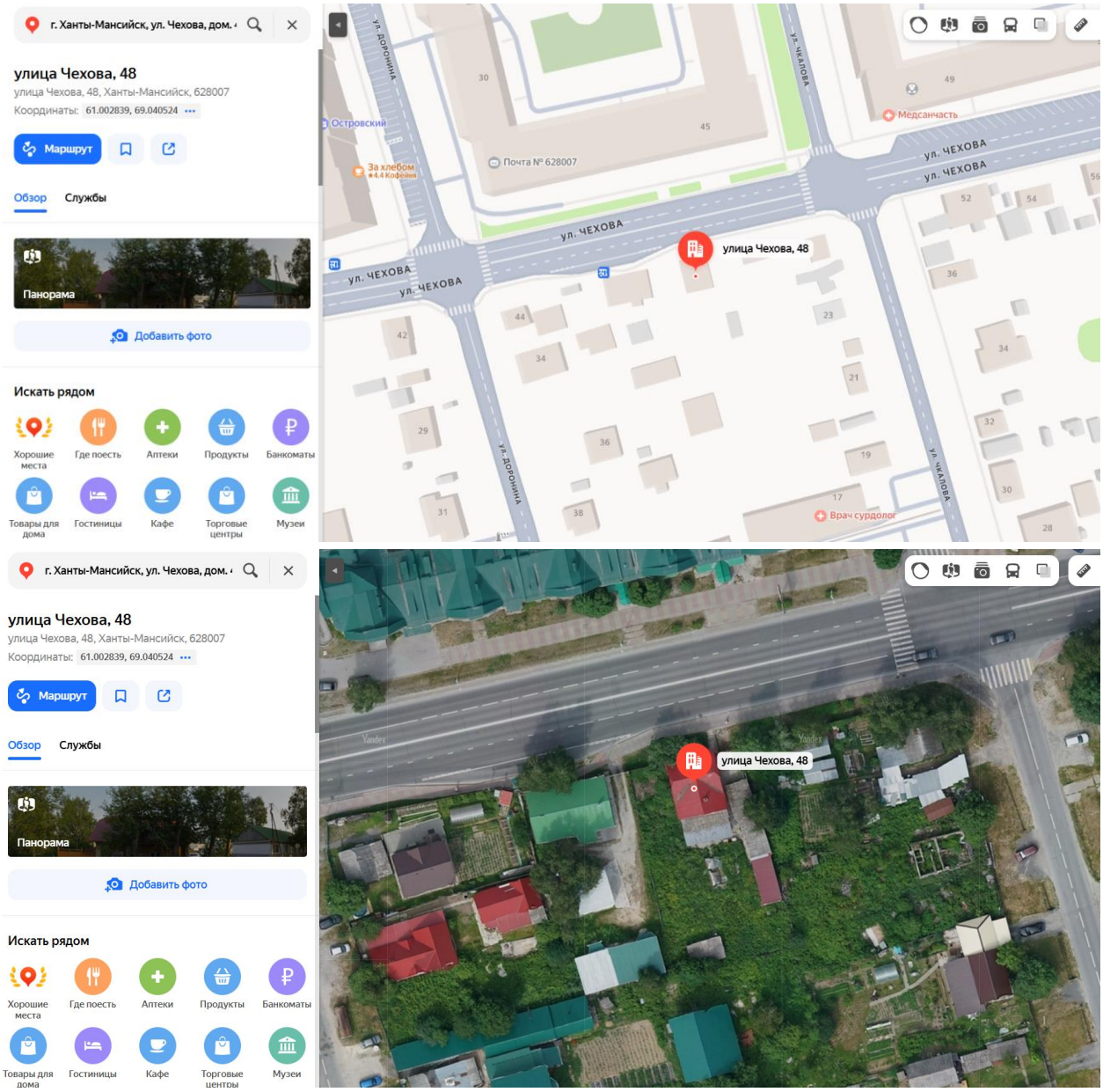
7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, объектом оценки являются объекты недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, с расположенным на нем жилым домом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48.

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



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



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

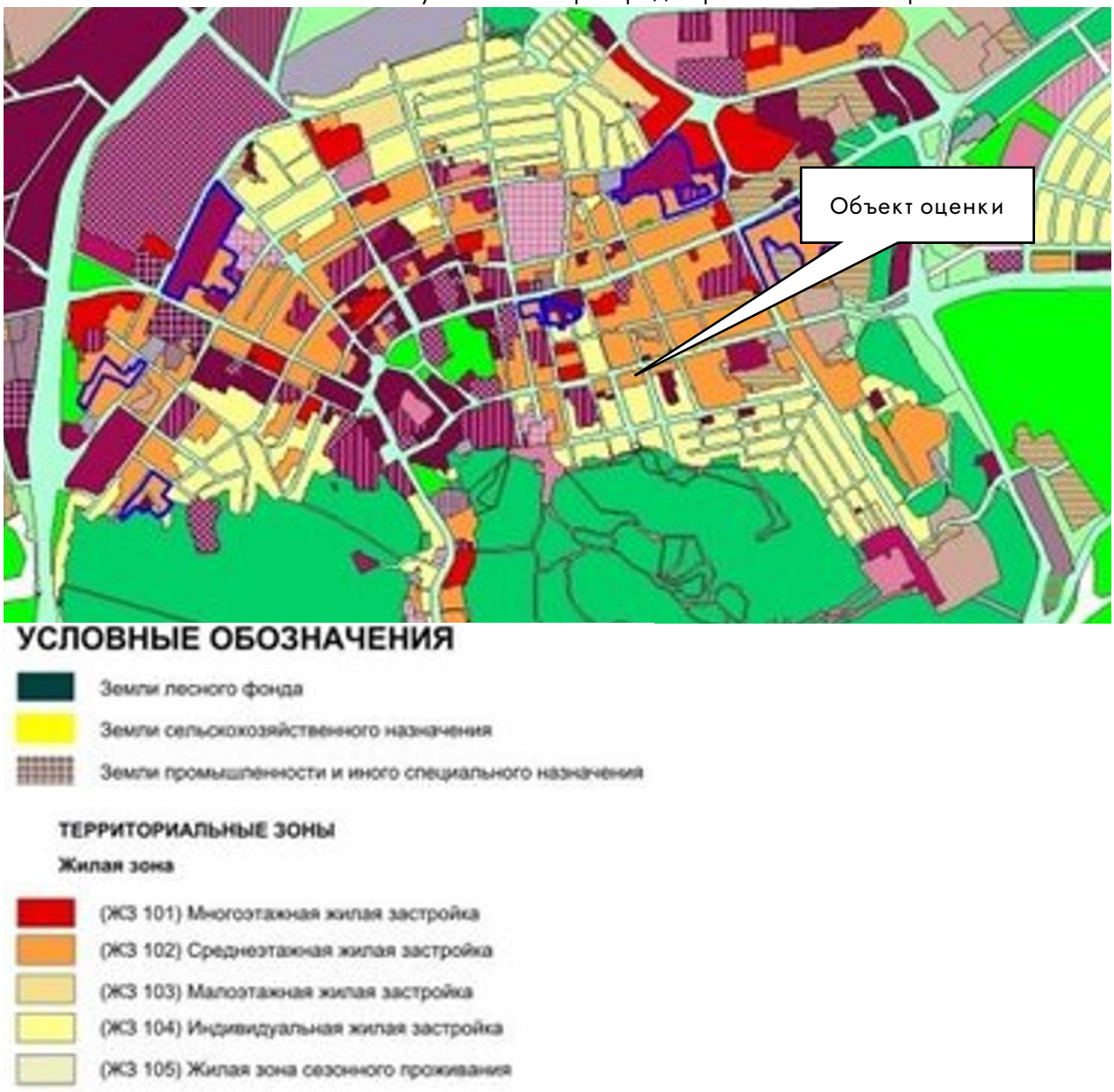
Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48
Округ	Центральный
Расположение в квартале	Красная линия
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты, индивидуальные жилые дома, многоэтажная жилая застройка. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Чехова, ул. Чкалова, ул. Доронина
Возможность подъезда к зданию	Со стороны ул. Чехова
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси

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

Объекты оценки расположены в зоне Ж3 102 – Среднеэтажная жилая застройка.

Расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования[4]



7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки[5]

Характеристика земельного участка	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48
Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит объект оценки:	86:12:0101087:341
Общая площадь земельного участка (кв.м)	855
Категория земель	Земли населённых пунктов

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

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

Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Вид зарегистрированного права на объект оценки и правообладатель	Общая долевая собственность 86:12:0101087:341-86/041/2023-7 от 07.11.2023
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление 86:12:0101087:341-86/041/2023-8 от 07.11.2023
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 15.11.2024
Рельеф местности	Ровный
Подъездные пути	С твердым покрытием
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение
Кадастровая стоимость земельного участка, в состав которого входит объект оценки (руб.)	4 668 787,35
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	86:12:0101055:314
Характеристика жилого дома	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 48
Кадастровый номер	86:12:0101055:314
Назначение	Жилой дом
Вид зарегистрированного права на объект оценки и правообладатель	Общая долевая собственность 86:12:0101055:314-86/041/2023-10 от 07.11.2023
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление 86:12:0101055:314-86/041/2023-11 от 07.11.2023
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 15.11.2024
Год постройки	1975
Общая площадь	70,7
Количество этажей, в том числе подземных	1
Материал стен жилых домов	Деревянные (бревенчатые)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение центральные, отопление от электрического котла, водоотведение в септик
Уровень отделки	Простая
Состояние отделки	Удовлетворительное
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
Кадастровая стоимость земельного участка, в состав которого входит объект оценки (руб.)	723 816,70

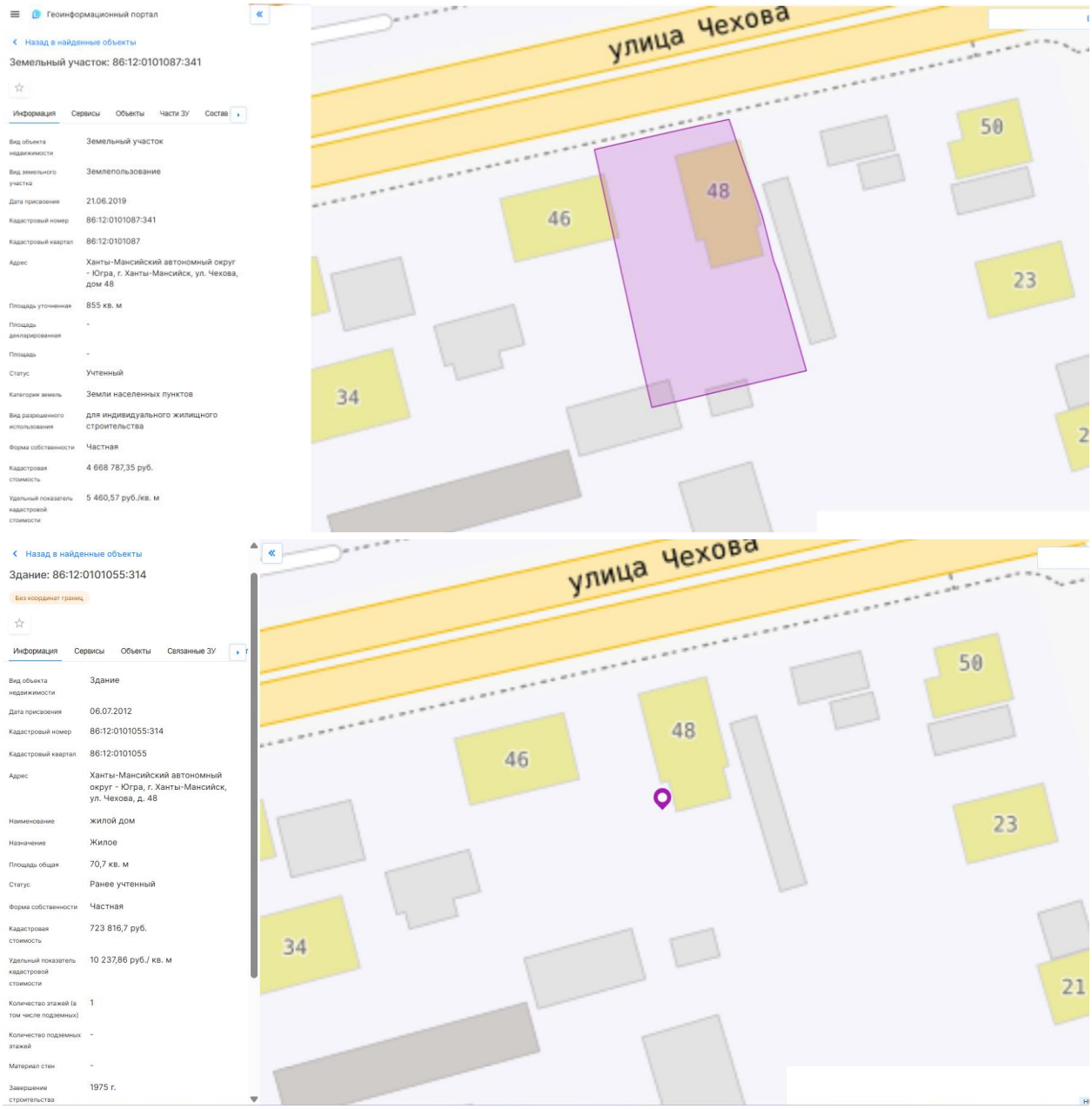


Схема расположения земельного участка (https://nspd.gov.ru/map)

7.4. Фотографии объекта оценки

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









7.5. Перечень использованных документов

- 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.

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

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [6]

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы 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. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, 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 снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота и оборота внешней торговли, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной

[6] https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov от 2026-04

задолженности организаций. В итоге видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной 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 значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено 794 126 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 2 % меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (812 201) (по субъектам РФ - см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу

	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

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. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильно низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

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 на рынке способствуют здоровой конкуренции, 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, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

8.2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского района за 2025 год [7]

Промышленность

По предварительным данным объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства)

в действующих ценах за 2025 год сложился в сумме 791 639,9 млн рублей, что на 13,6 % меньше соответствующего показателя за 2024 год (916 715,1 млн рублей).

Основная причина снижения объема промышленного производства объясняется негативными трендами на мировом рынке углеводородного сырья (снижение цены на нефть на 15 % и дисконт по операциям с нефтью марки Urals).

Агропромышленный комплекс

Агропромышленный комплекс района представляют 274 хозяйствующих субъекта, в том числе 15 организаций, 44 индивидуальных предпринимателя, в том числе глав крестьянских (фермерских) хозяйств, 215 личных подсобных хозяйства.

[7] https://hmrn.ru/raion/ekonomika/ser/results_of_area_development/index.php

Численность занятых в агропромышленном комплексе и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Севера (рыбодобыча и заготовка дикоросов) составляет более 400 человек.

За 2025 год предприятиями всех форм собственности произведено сельскохозяйственной продукции на сумму 2 595 млн рублей, или 99,1 % к показателю 2024 года (2 618 млн рублей).

Малое и среднее предпринимательство

Согласно сведениям единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, количество субъектов малого и среднего предпринимательства на территории Ханты-Мансийского района по состоянию на 01.01.2026 увеличилось на 18 единиц, или 106 % к соответствующему показателю за 2024 год, и составило 442 единицы (на 01.01.2025 – 417 единиц), в том числе:

367 индивидуальных предпринимателей;

73 микропредприятия;

2 малых предприятия.

Кроме того, по состоянию на 01.01.2026 зарегистрировано 1 416 физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход» (далее – самозанятые), что больше на 375 самозанятых в сравнении с их числом по состоянию на 01.01.2025 (1 041 самозанятый).

Инвестиции, строительство

По предварительной оценке, объем инвестиций в основной капитал крупных и средних предприятий за 2025 год сложился в объеме 310 млрд рублей, или 97,9 % в сопоставимых ценах к уровню 2024 года.Основную долю в структуре инвестиций занимают собственные средства предприятий – 92,4 %, доля привлеченных средств составляет 7,6 %.

Транспорт и связь

Протяженность автомобильных дорог в Ханты-Мансийском районе составляет 615,4 км, в том числе федерального значения 106,6 км, регионального значения 295,4 км и 213,4 км местного значения.

Из общего объема автомобильных дорог, дороги с твердым покрытием составляют 508,3 км, или 82,6 %.

Финансы

Доходы консолидированного бюджета Ханты-Мансийского района (далее – бюджет района) на 01.01.2026 исполнены в сумме 6 459,8 млн рублей, что на 3,3 % выше аналогичного показателя за 2024 год.

Сумма налоговых доходов, поступивших в бюджет района, составила 2 366,6 млн рублей (исполнение 107,9 % от бюджетной росписи на 2025 год), увеличение поступлений к уровню 2024 года составляет 11,7 %. Основным источником налоговых доходов бюджета района является налог на доходы физических лиц (исполнение 108,3%), рост поступлений по данному виду налога составляет 13,4%.

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Определение сегмента рынка

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

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

8.3.2. Анализ рынка индивидуальной жилой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа[8]

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.

Рыночная стоимость сотки земли в Ханты-Мансийском АО[9]

Город	Месяц	Цена руб. за сотку	Количество проданных участков
Нижневартовск	сен.25	125 422	34
	апр.25	66 730	23
	май.25	100 762	23
	июн.25	80 118	10
	сен.25	45 301	28
Нягань	апр.25	186 905	12
	сен.25	89 889	19
Сургут	апр.25	210 594	59
	май.25	173 554	42
	июн.25	187 683	13
	июл.25	168 255	12
	сен.25	169 200	156

[8] 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/

[9] https://mirstat.ru/khanty-mansi-autonomous-okrug-%E2%80%94-yugra/uchastki.html

Город	Месяц	Цена руб. за сотку	Количество проданных участков
Ханты-Мансийск	апр.25	198 753	22
	май.25	176 167	12
	июн.25	178 186	19
	сен.25	164 602	32
Югорск	сен.25	51 573	15

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

№ п/п	Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
№ п/п	Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111	750	6 450 000	8 600
2	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389210/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Единства	541	6 000 000	11 091
3	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389214/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	1 091	15 000 000	13 749
4	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389212/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	550	7 500 000	13 636
5	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25	969	10 000 000	10 320
6	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/313230012/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина	484	4 950 000	10 227
7	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/322038730/	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск	1 500	6 500 000	4 333
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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

№ п/п	Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
13	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._izhs_7427722316?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzT0tEcDBLdG8zUU53Q1RqIjt9difPoj8AAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Лермонтова	464	6 500 000	14 009
Минимальная стоимость					3 012
Максимальная стоимость					14 009
Среднее значение					9 471
Медиана					10 227

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

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

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

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

Факторы предложение – это факторы, влияющие на величину предложения.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

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

Скидка на торг для земельного участка[10]

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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,99	0,96	0,96	0,96	0,95
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	0,91	0,96	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	0,81	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,85
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,73	0,90	0,84	0,85	0,84	0,80
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	0,73	0,98	0,92	0,93	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

По состоянию на апрель 2026 года рынок индивидуальной жилой недвижимости (ИЖС) в Ханты-Мансийске характеризуется стабильным спросом на участки и замедлением роста цен на готовые объекты.

[10] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda

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

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС составляет от -3% до -9%.

.

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 среднеэтажной жилой застройки.

Здание, расположенное на земельном участке – жилые, 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

Согласно данным Заказчика, оцениваемые объекты (земельный участок с жилым домом) приобретены для осуществления проекта по строительству многоэтажного жилого дома. В дальнейшем предполагается изменение существующих видов разрешенного использования участка на «под многоквартирную жилую застройку».

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

Выводы:

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов определения рыночной стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

Методы оценки земли

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 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,

[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.

кровлю и пр. — и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого 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.

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

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. 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 № 543.

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	42,862	38,541	42,862/38,541	1,112

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», «Статистика на 01.04.2026», «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2026 г.)».

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,16	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,14	0,07
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,10	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,15	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,16	0,07
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,20	0,09

Величина прибыли инвестора для жилого здания была принята в размере 8%.

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;

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4181-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

- 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 86:12:0101055:314 был построен в 1975 году, по состоянию на дату оценки, хронологический возраст объекта составляет 50 лет.

Исходя из расчетного хронологического возраста оцениваемого здания (жилого дома), составляющего 50 лет, следует, что срок службы здания исчерпан, исходя из его конструктивных материалов (элементов). Величина физического износа составляет 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%

[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, %
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80%
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	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 48
Объект	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101055:314
Материал стен	Деревянные
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м.	70,7
Строительный объем, куб.м.	197,96
Год завершения строительства	1975
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	62 261
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	1,112
Затраты на замещение, руб.	5 685 933,16
Прибыль предпринимателя (ПП), %	8,00%
Затраты на земещение с учетом прибыли предпринимателя, руб. без НДС	6 140 807,81
Нормативный срок службы, лет	50
Хронологический возраст, лет.	50
Техническое состояние	Аварийное

Наименование	Объект оценки
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.	614 081

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				

Материал стен, этажность и категория износа здания	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
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 86:12:0101055:314 – 2-1-4

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 86:12:0101055:314

Расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии	
Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	614 081
Индекс материала стен	2
Индекс этажности	1
Индекс категории износа	4
Строительный объем, куб.м.	197,96
% выхода строительных материалов	1,88%
Разница в стоимости с учетом состояния объекта на дату оценки, руб.	11 545

Расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии	
Итого:	11 500

11.2. Оценка стоимости земельного участка

Определение стоимости прав на земельный участок кадастровый номер 86:12:0101087:341 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);
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.

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

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

При применении 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 o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

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

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

1. Изучение рынка с целью выявления сделок и/или предложений на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Отбор для расчетов объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки, из числа выявленных.
2. Сбор информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате выставления к продаже, физических характеристиках, местоположении и других влияющих на цены факторах.
3. Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам,

условиям продажи и другим факторам) с целью выявления набора факторов, по которым имеются различия в уровнях.

4. Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому
5. Определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

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

В качестве объектов-аналогов[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;
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

[27] П.22 ФСО7

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 86:12:0101087:341 и объектах аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес	Ханты-Мансийский АО - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом 48	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Единства	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Надежды	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пролетарская ул., 7
Ссылка на источник информации		https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389210/	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389214/	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/328279701	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_3195674773
Цена предложения, руб.		7 500 000	15 000 000	10 000 000	8 600 000	5 800 000
Цена предложения, руб за кв.м.	-	13 863	13 749	10 320	7 818	8 286
Общая площадь земельного участка, кв.м.	855,00	541	1 091	969	1 100	700
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	по границе участка
Подъездные пути	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
Наличие построек	условно-свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Первая группа элементов сравнения

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
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)	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
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*	0,90	0,95	**0,93**
4	Доля в праве на неделимый участок**	0,71	0,88	**0,82**

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4114-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-04-2026-goda

Поправка на условия финансирования.

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

Поправка на условия продажи.

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

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

№	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	0,90	0,99	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
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, 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	0,91	0,96	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda

Расчет цены по первой группе элементов сравнения для объекта с кадастровым номером 86:12:0101087:341

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.		13 863	13 749	10 320	7 818	8 286
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		13 863	13 749	10 320	7 818	8 286
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		13 863	13 749	10 320	7 818	8 286
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		13 863	13 749	10 320	7 818	8 286
Условия рынка (изменение цен)	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		13 863	13 749	10 320	7 818	8 286
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.		13 170	13 061	9 804	7 427	7 871

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:

$$K_{КОР.} = K_{SOO} / K_{SOA} - 1,$$

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 -0,20)[30]

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4126-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda

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	0,761	-0,14	K s = (So/Sa) ^- 0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,708	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
поселения до 50 тыс. человек	0,657	-0,25	K s = (So/Sa) ^- 0,25

Таблица расчета корректировки на площадь земельного участка для объекта с кадастровым номером 86:12:0101087:341

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.	855,0	541	1 091	969	1 100	700
Коэффициент корректировки	1	0,913	1,050	1,025	1,052	0,961
Корректировка, %		-9,59%	4,76%	2,47%	4,91%	-4,08%

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)	1,09	1,17	**1,12**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,07	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	**1,08**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,07	1,29	**1,20**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,11	1,21	**1,16**

По данным Заказчика, на земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101087:341 заведено электроснабжение, водоснабжение, к нему применен корректирующий коэффициент 1,14 (из расчета =1,06*1,08).

У аналогов №1,4 на участок заведено электроснабжение и водоснабжение им присвоен корректирующий коэффициент 1,14.

У аналогов №№2,3, на участок заведено электроснабжение им присвоен корректирующий коэффициент 1,06.

У аналога №5 инженерные сети проходят по границе участка, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

[31] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4120-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda

Таблица расчета корректировки на наличие инженерных коммуникаций для объекта с кадастровым номером 86:12:0101087:341

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	по границе участка
Коэффициент корректировки	1,14	1,14	1,06	1,06	1,14	1,00
Корректировка, %		0%	8%	8%	0%	14%

Расчет весовых коэффициентов

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

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S_a – Сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – Сумма корректировок первого аналога;

S_2 – Сумма корректировок второго аналога;

S_n – Сумма корректировок n-го аналога;

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

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

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

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

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

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

В данном случае коэффициент вариации составил 25%, 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 86:12:0101087:341

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.	-	13 170,1	13 061,4	9 803,9	7 427,3	7 871,4
Общая площадь земельного участка, кв.м.	855,0	541	1 091	969	1 100	700
Коэффициент корректировки	1	0,913	1,050	1,025	1,052	0,961
Корректировка, %		-9,59%	4,76%	2,47%	4,91%	-4,08%
Корректировка, руб.		-1 262,4	621,5	242,4	365,0	-321,3
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение	по границе участка
Коэффициент корректировки	1,14	1,14	1,06	1,06	1,14	1,00
Корректировка, %		0%	8%	8%	0%	14%
Корректировка, руб.		0,0	1 044,9	784,3	0,0	1 139,8
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-1 262	1 666	1 027	365	819
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	11 908	14 728	10 831	7 792	8 690
Абсолютное значение корректировок, руб.		1 262,44	1 666,38	1 026,69	365,01	1 461,06
Валовая абсолютная корректировка		9,59%	12,76%	10,47%	4,91%	18,56%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		20,27%	19,70%	20,11%	21,18%	18,74%
Вес объектов аналогов		2 414	2 902	2 178	1 650	1 628
Коэффициент вариации	25%					
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	10 772					
Стоимость объекта оценки, руб.	9 210 060					

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составила: 9 210 060 рублей

11.3 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода

Определение стоимости 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, дом. 48, полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составила: 9 221 605 рублей

В том числе

Наименование	Результат по подходу, руб.
Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	9 210 060
Жилой дом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	11 545
Итого	9 221 605

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 сравнительный подход при определении стоимости земельного участка и затратный подход при определении стоимости жилого дома, им присвоен вес 100%.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.	
Стоимость, полученная затратным подходом	9 221 605
Стоимость, полученная доходным подходом	не применялся
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом	не применялся
Итоговая стоимость объекта оценки, окр.	9 221 500

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].

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48 по состоянию на дату проведения оценки 23 апреля 2026 года составляет:

9 221 500 (Девять миллионов двести двадцать одна тысяча пятьсот) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 855 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101087:341, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	9 210 000
2	Жилой дом, общей площадью 70,7 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101055:314, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом. 48	11 500
Итого:		9 221 500

[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

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.

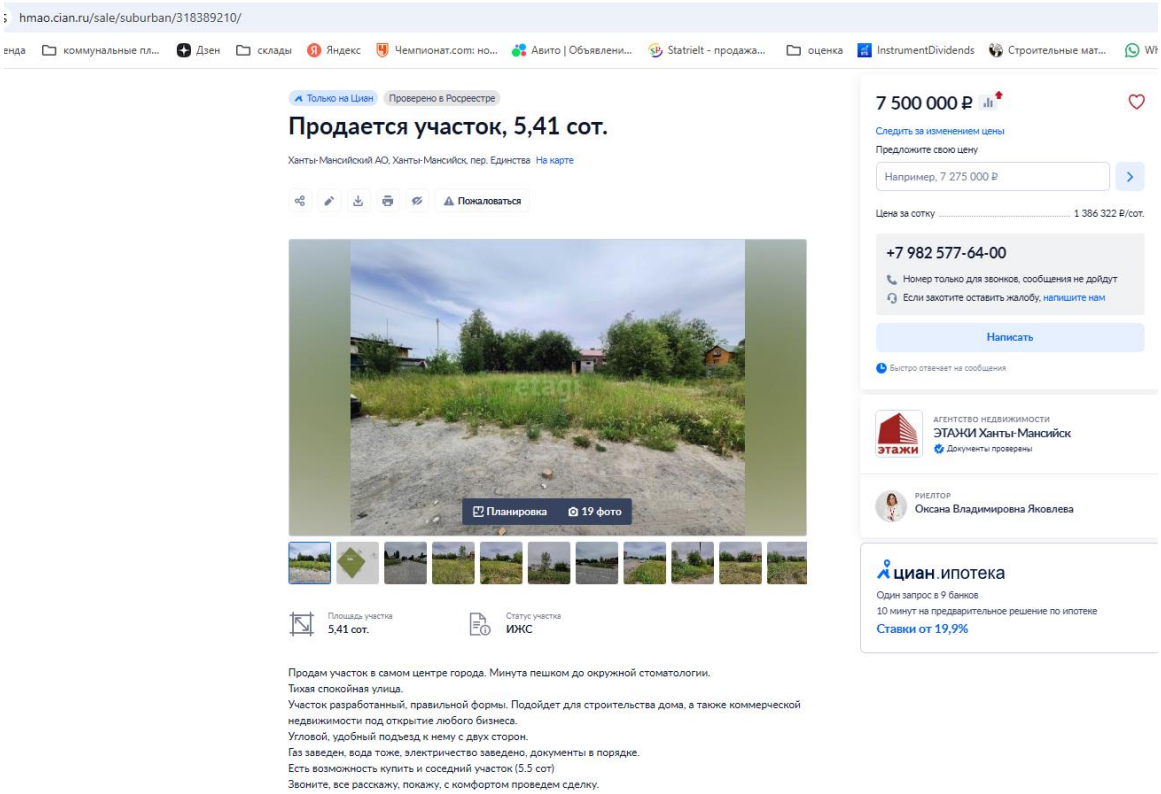
Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в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

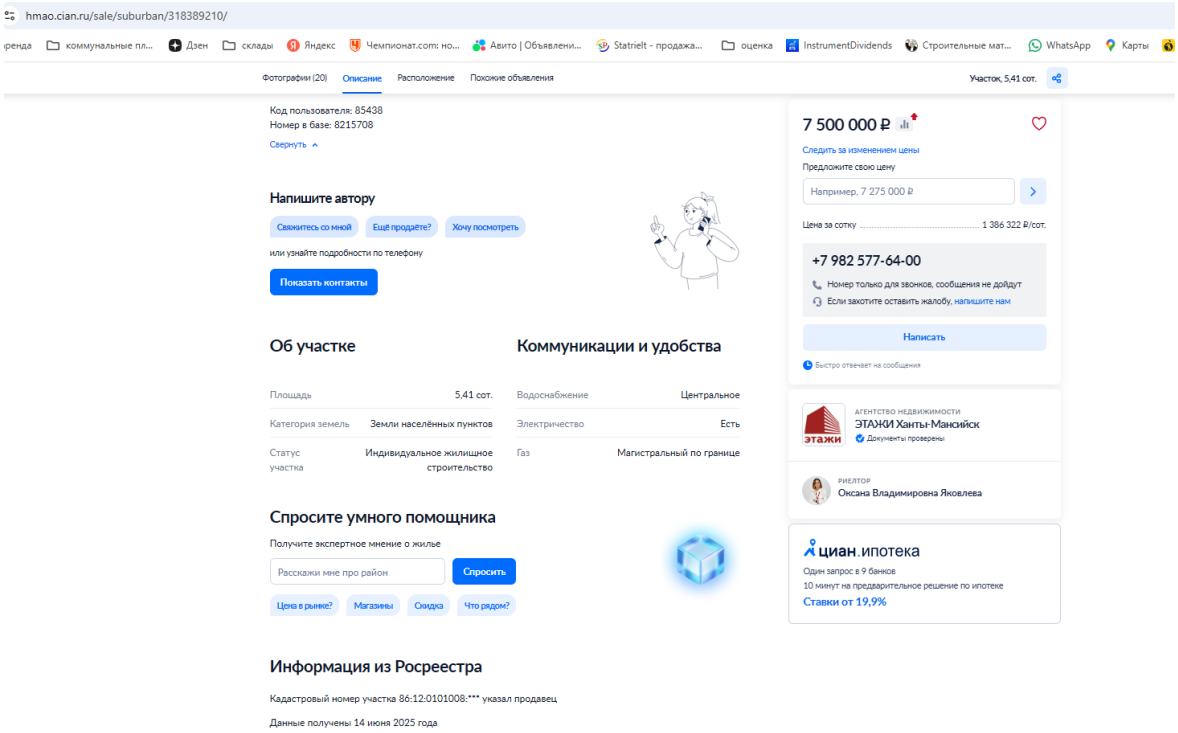
13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Описание объектов аналогов

Аналог 1

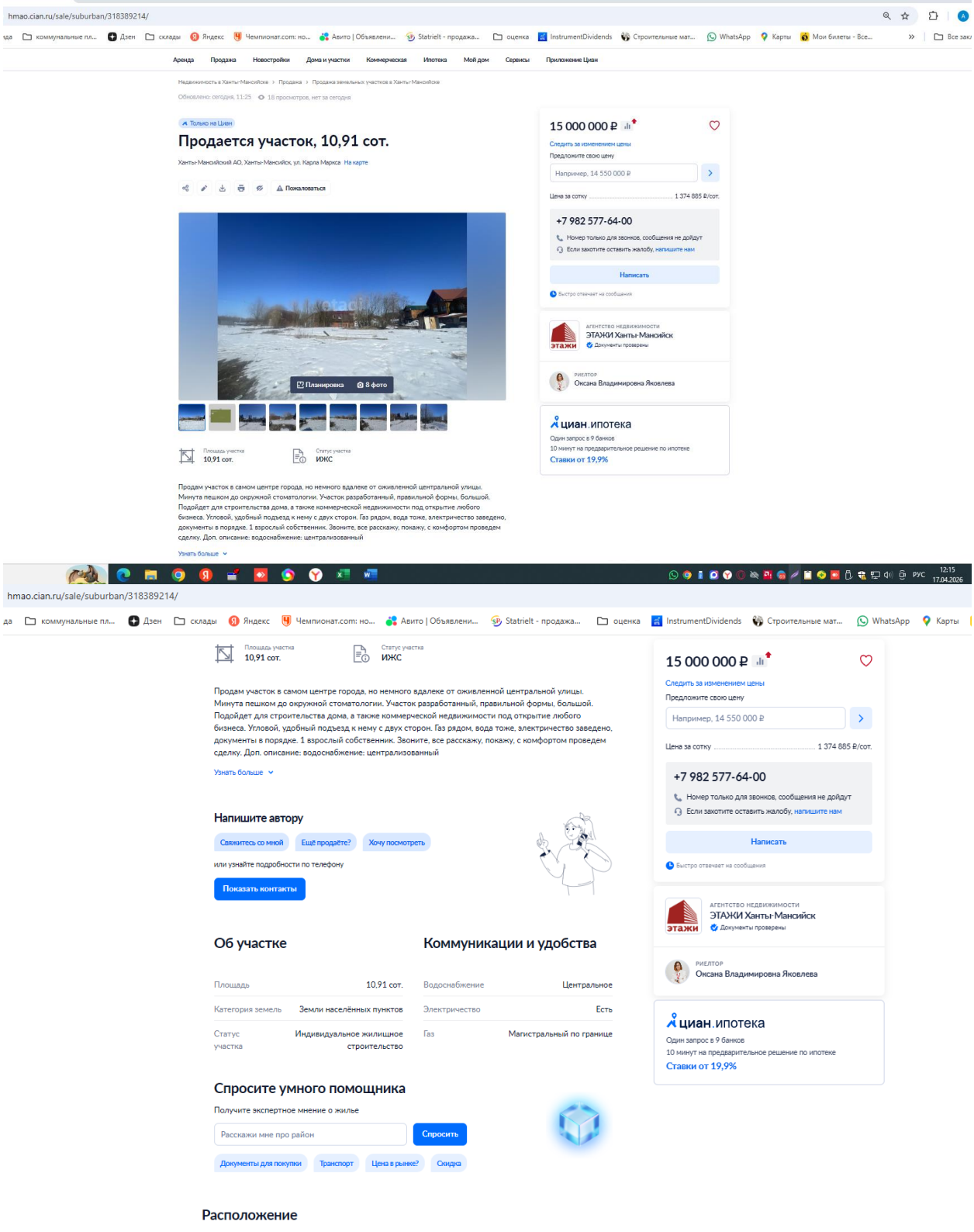
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389210/





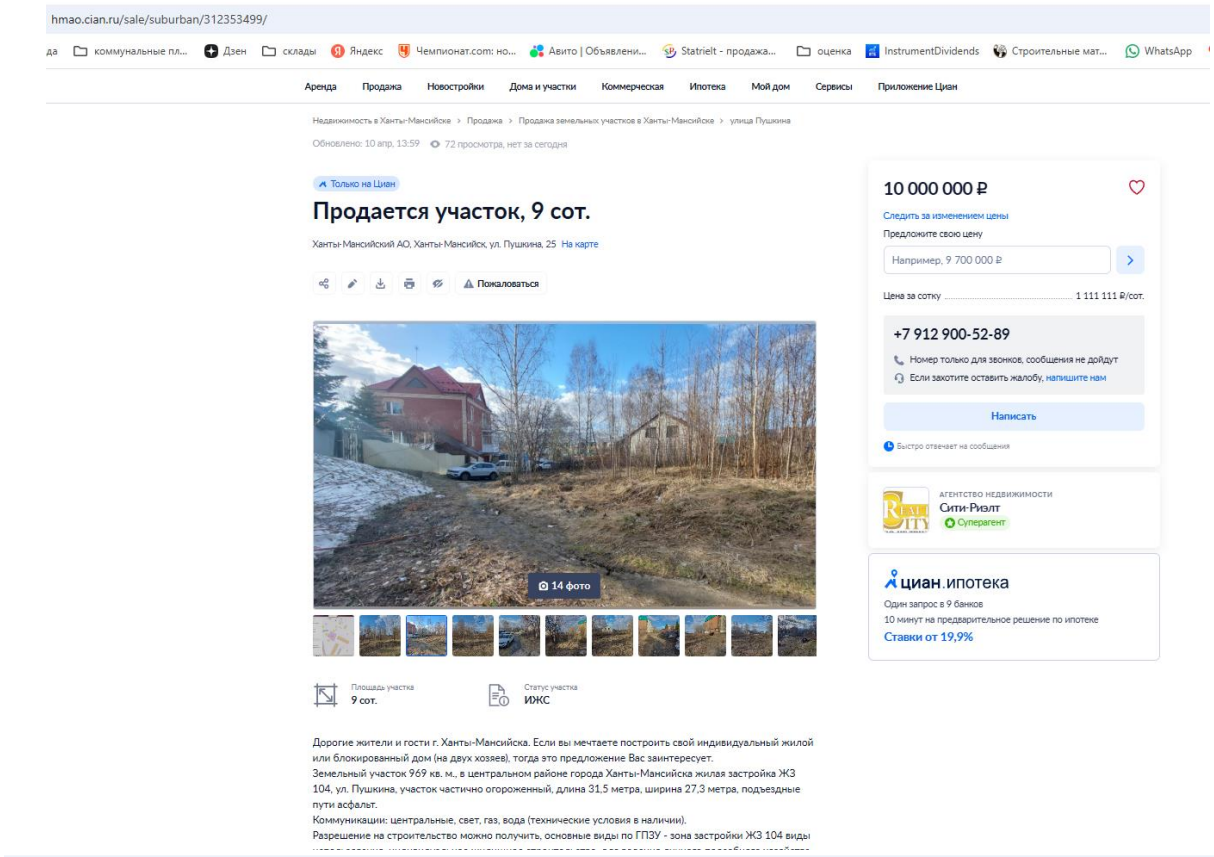
Аналог 2

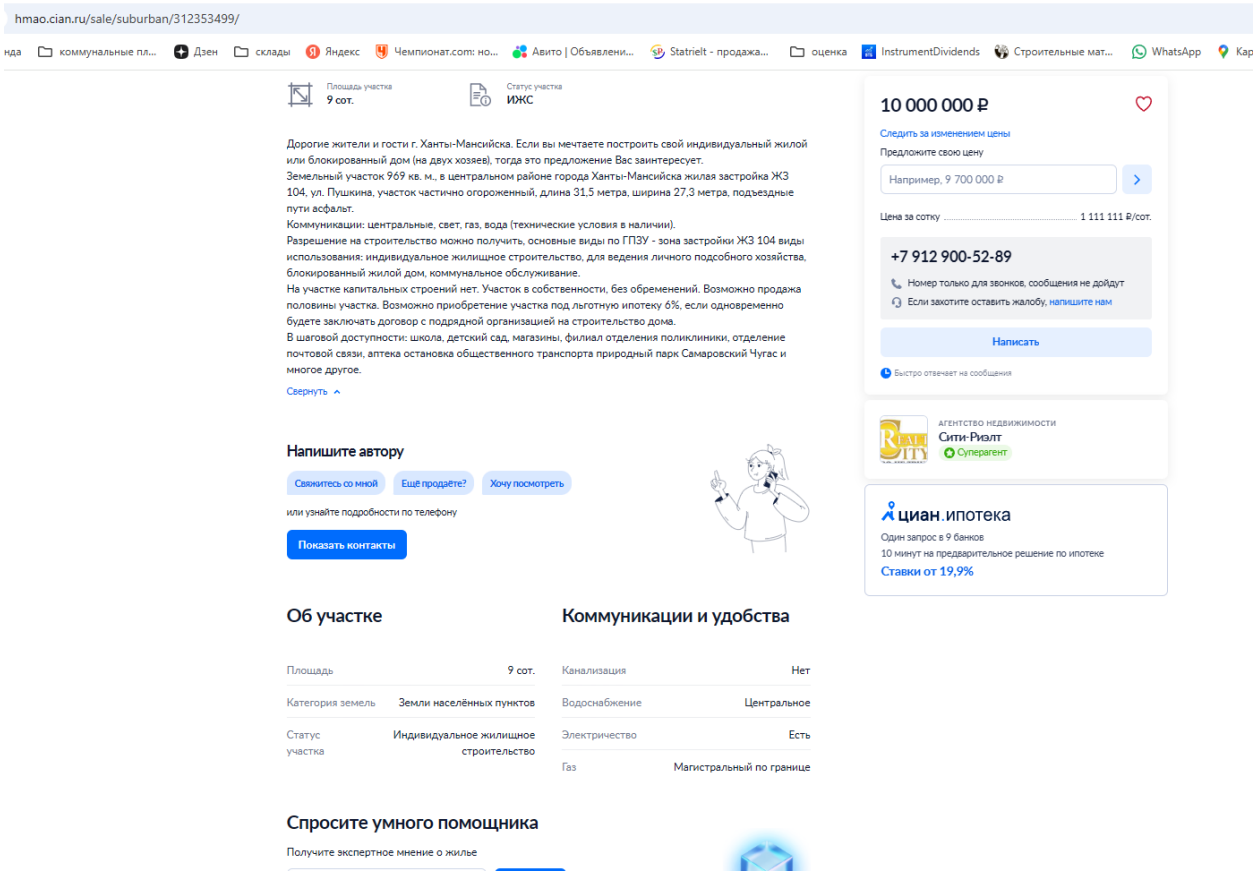
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389214/



Аналог 3

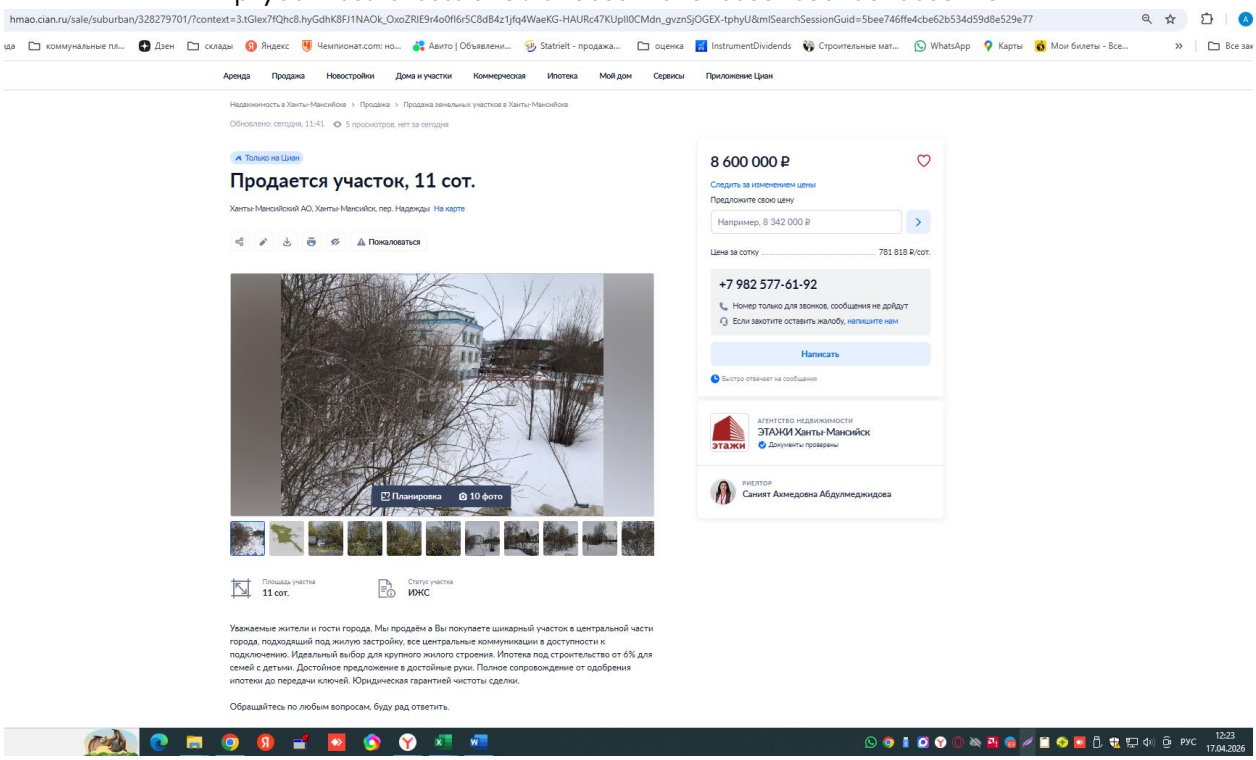
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/312353499/

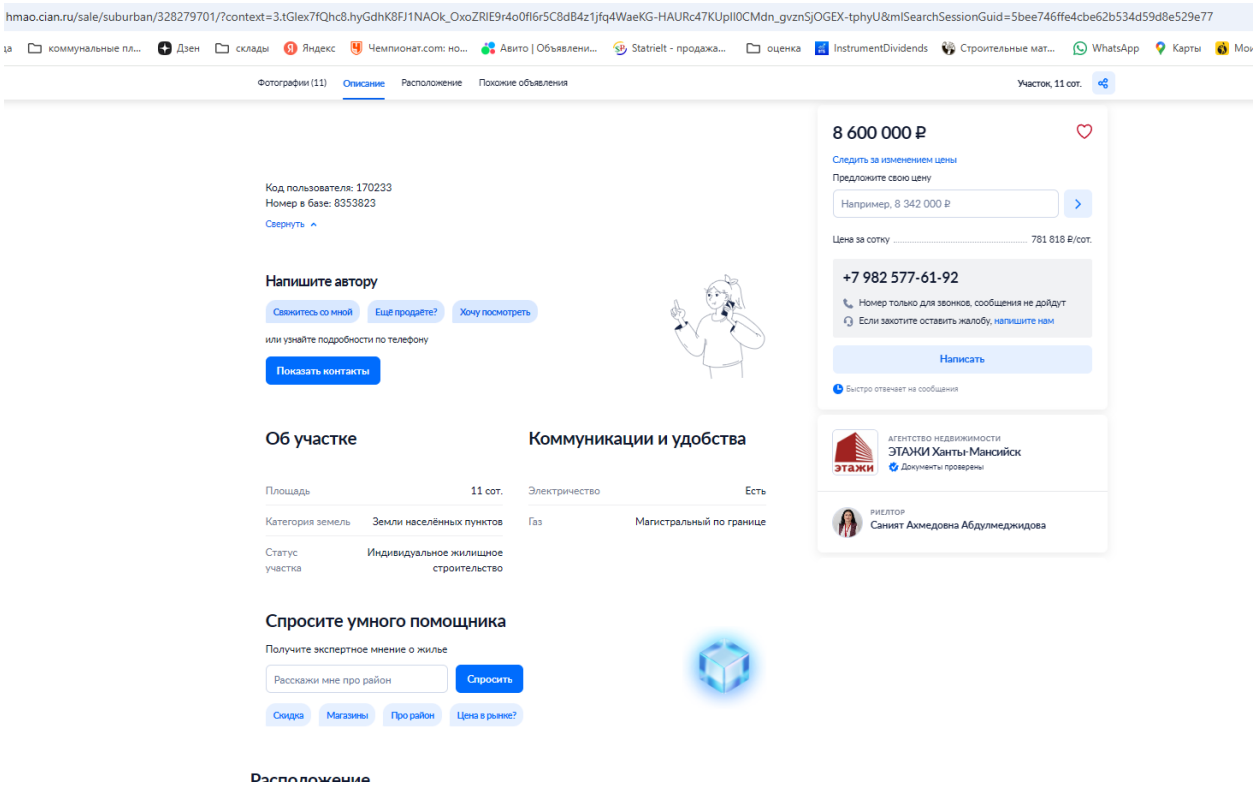




Аналог 4

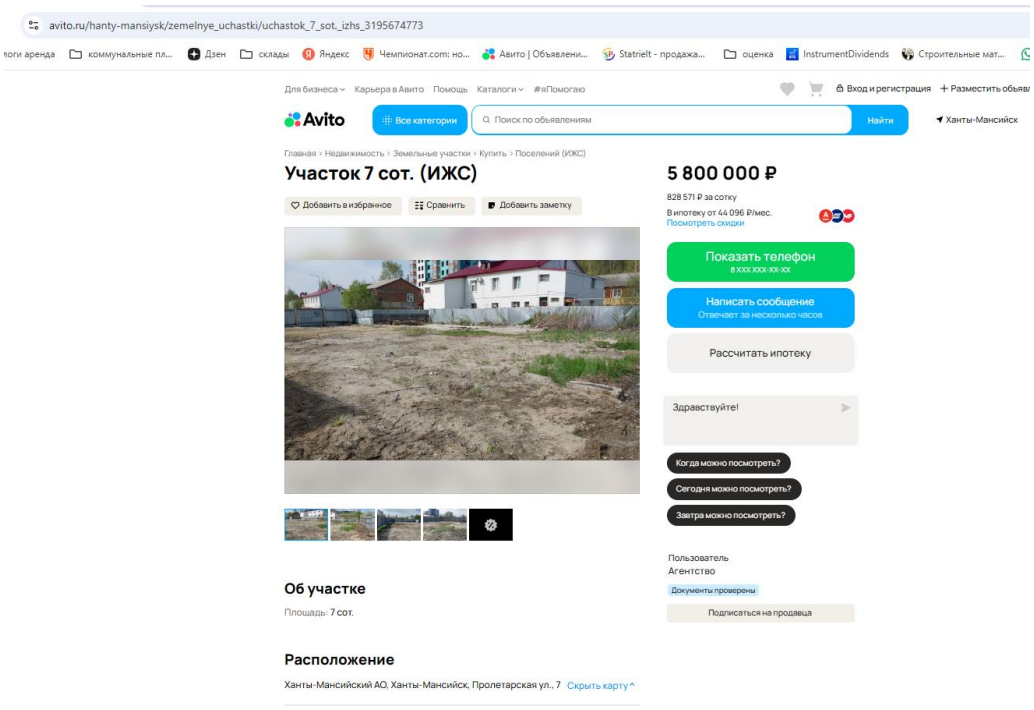
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/328279701/?context=3.tGlex7fQhc8.hyGdhK8FJ1NAOk_OxoZRlE9r4o0fI6r5C8dB4z1jfq4WaeKG-HAURc47KUpll0CMdn_gvznSjOGEX-tphyU&mlSearchSessionGuid=5bee746ffe4cbe62b534d59d8e529e77

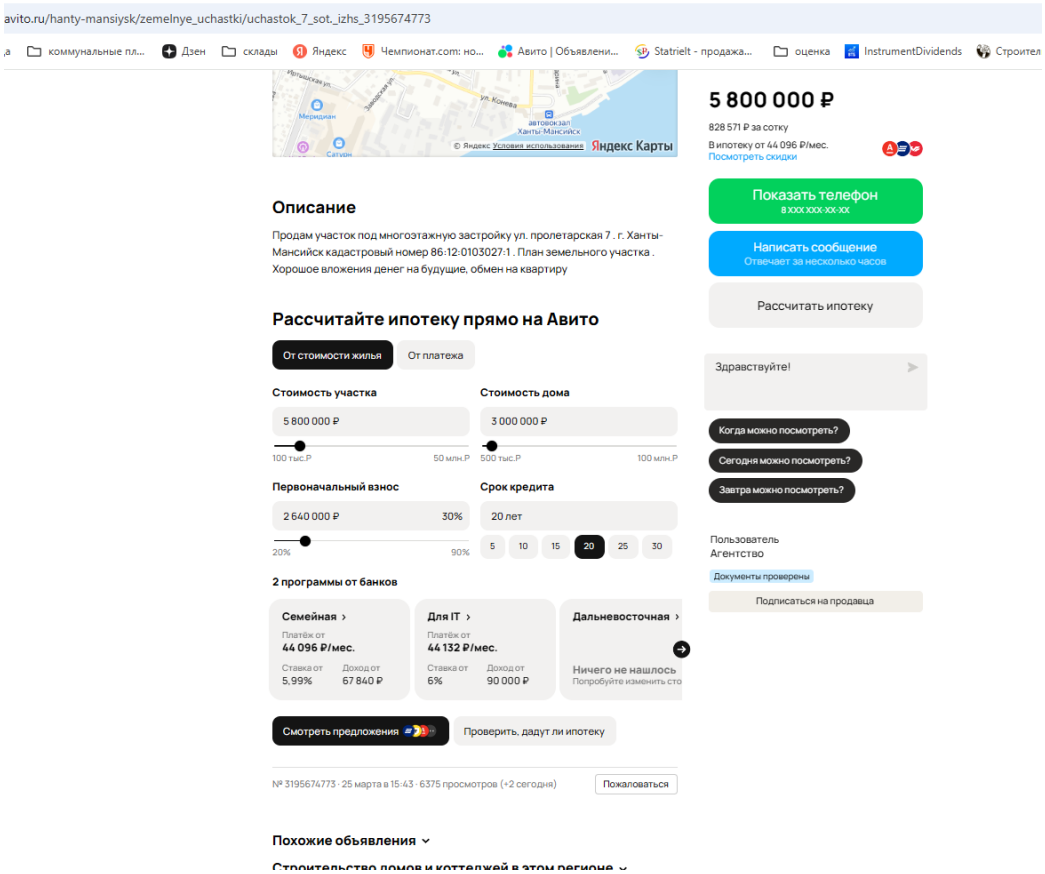




Аналог №5

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_3195674773





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

163956
1115-17

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:314

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101055
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2284; Инвентарный номер 5414; Условный номер 86:00:12:00019:048:0000
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 48
Площадь, м2:	70.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	жилой дом
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:	1975
Кадастровая стоимость, руб:	723816.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101087:341
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	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.
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ))
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ))
18.11.2024 12.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.
(должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:314

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101055:314-86/041/2023-10 07.11.2023 10:35:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		07.11.2023 10:35:50
		номер государственной регистрации:		86:12:0101055:314-86/041/2023-11
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Орсол", 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 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ)
18.11.2024 12:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории Шадрина Л.В.
(должность) подпись (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:314		

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

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ)
18.11.2024 12.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В.
(должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:314		

	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 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ)
18.11.2024 12.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:314

		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:	
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	инициалы, фамилия

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ)
Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ)
18.11.2024 12:40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
Эксперт 1 категории — Шадрина Л.В.
(должность) — подпись — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия)
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

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

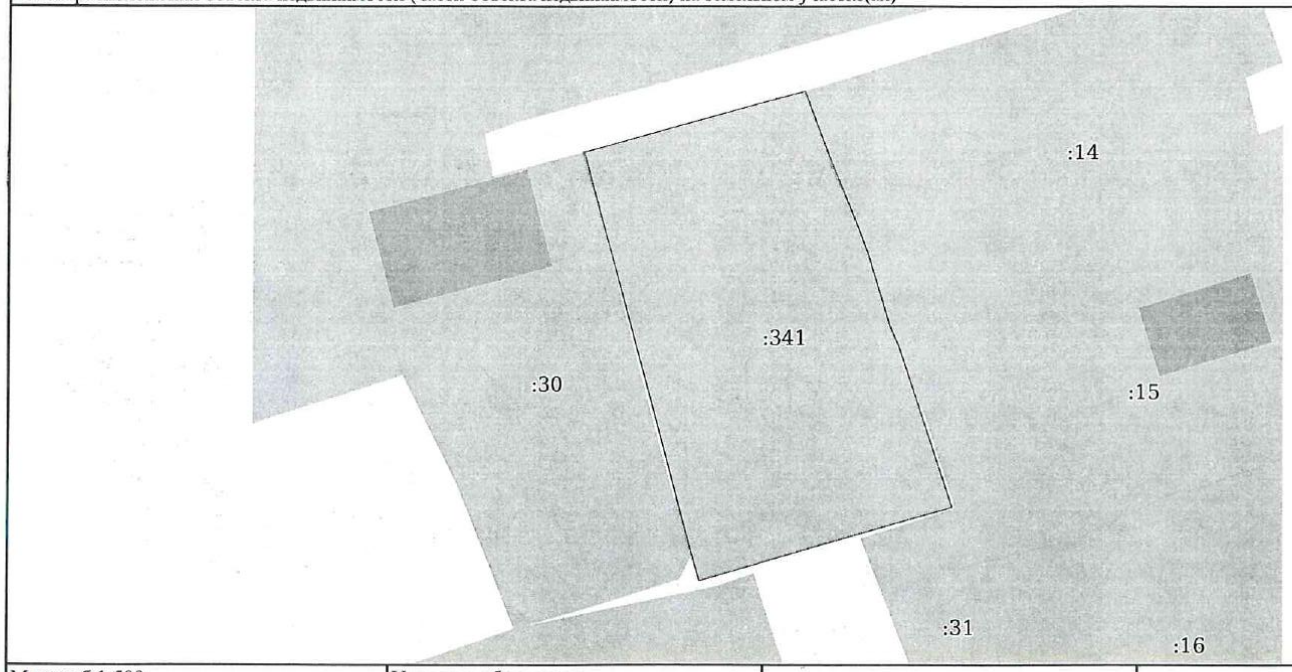
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101055:314

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе
(полное наименование УМФЦ(МФЦ) Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Рос сия, 628408, тел. 122 (доб. 4)
(адрес УМФЦ(МФЦ) 18.11.2024 12.40
(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе) Эксперт 1 категории — подпись — Шадрина Л.В. (должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ) МП
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи: **009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50**
(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи) Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025
(срок действия) ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

1115-13

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101087:341

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101087
Дата присвоения кадастрового номера:	21.06.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, дом 48
Площадь, м2:	855 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб:	4668787.35
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0101055:314
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Авхаева Людмила Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", 7704750193

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ))

15.11.2024 17:00

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Ведущий эксперт — подпись — **Мазалова Лариса Евгеньевна**

(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101087:341

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101087:341-86/041/2023-7 07.11.2023 10:35:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		07.11.2023 10:35:50
		номер государственной регистрации:		86:12:0101087:341-86/041/2023-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		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 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ)

15.11.2024 17:00

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Ведущий эксперт — подпись — **Мазалова Лариса Евгеньевна**

(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101087:341		

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

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ)

15.11.2024 17:00

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Ведущий эксперт (должность) * подпись **Мазалова Лариса Евгеньевна** (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.11.2024г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101087:341		

	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 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ)

15.11.2024 17:00

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Ведущий эксперт — подпись — **Мазалова Лариса Евгеньевна**

(должность) — (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.			
Кадастровый номер:			86:12:0101087:341
		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:	
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	инициалы, фамилия

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ)

15.11.2024 17:00

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Ведущий эксперт — (должность) — подпись — **Мазалова Лариса Евгеньевна** (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

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

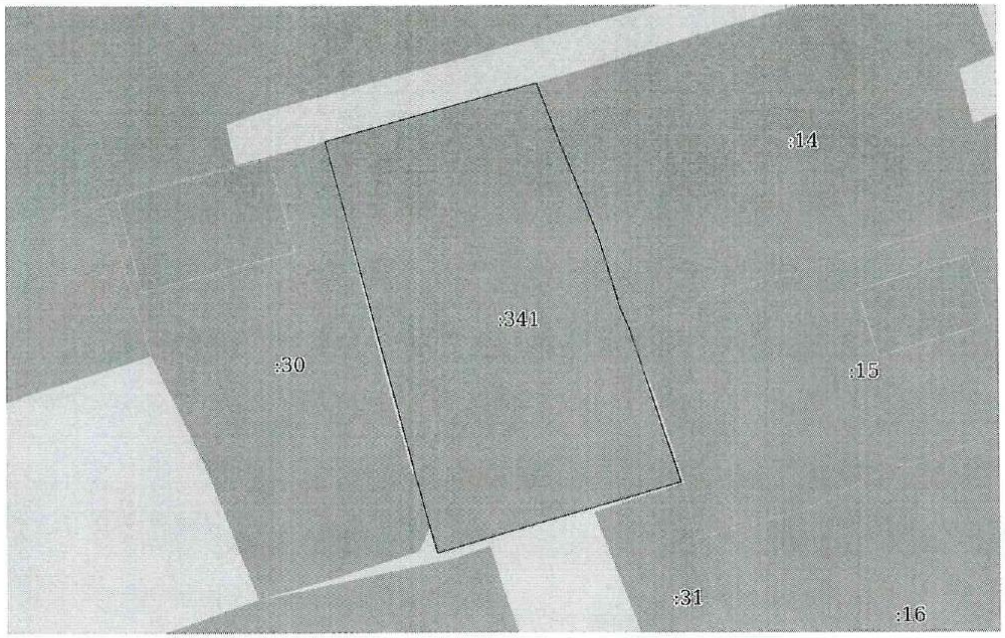
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

15.11.2024г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101087:341

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Филиал автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» в Сургутском районе

(полное наименование УМФЦ(МФЦ)

Югорский тракт, д. 38, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, Россия, 628408, тел. 122 (доб. 4)

(адрес УМФЦ(МФЦ)

15.11.2024 17:00

(дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)

Ведущий эксперт — подпись — **Мазалова Лариса Евгеньевна**

(должность) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)

МП

Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи:

009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

(серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

(срок действия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(ФИО, должность, наименование организации лица, подписавшего электронный документ)

Ханты-Мансийское Бюро технической инвентаризации

Область, республика, край Тюменская
Район Ханты-Мансийский
Город Ханты-Мансийск
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ДОМОВЛАДЕНИЯ

№ 48 по улице (пер.) Чехова
(местоположения объекта учета)

Инвентарный номер						
Номер в реестре жилищного фонда	2281					
Кадастровый номер	86	12	88	0	48	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «5» февраля 2001
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

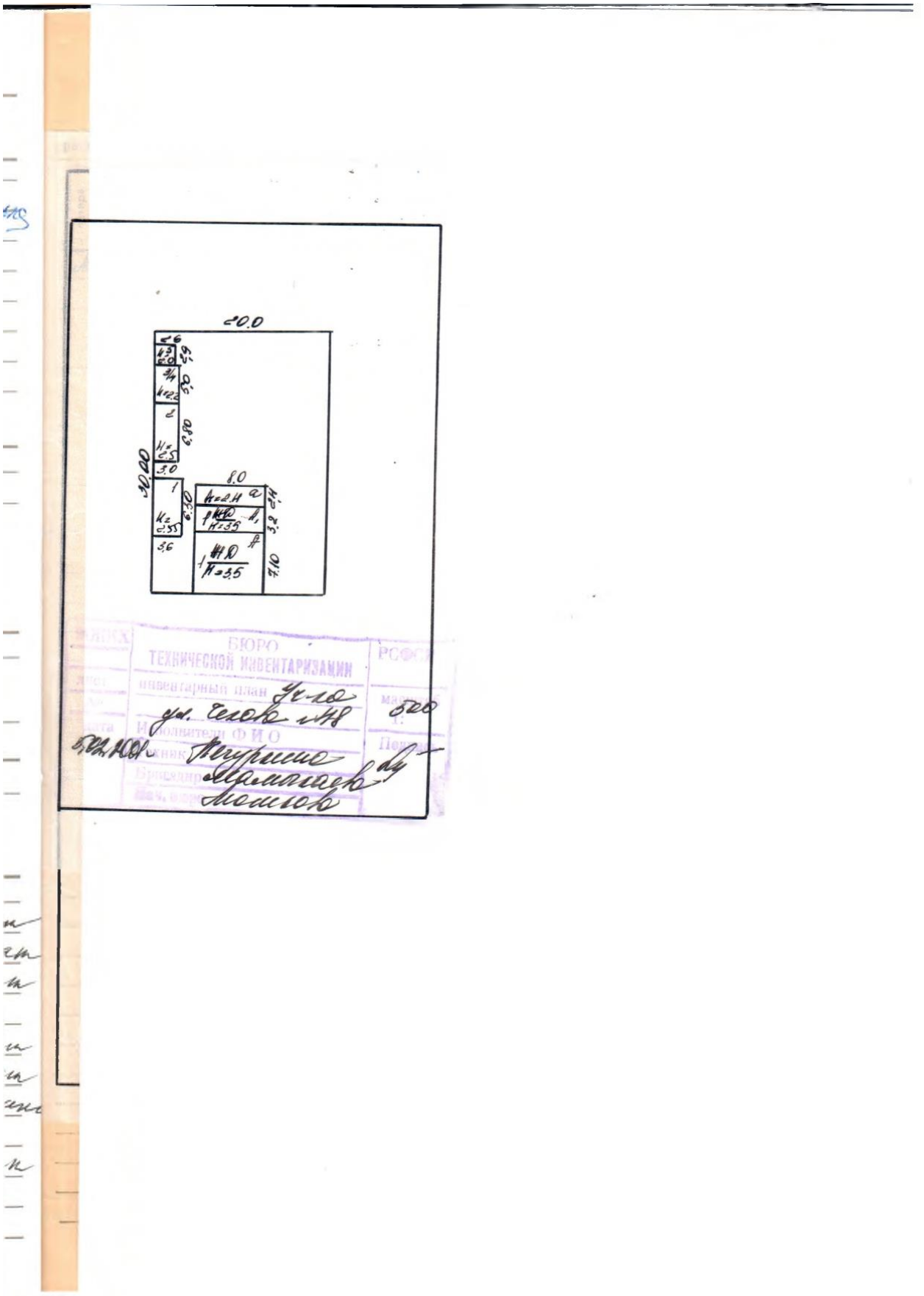
№ пп.	Субъект права: для граждан — фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц — по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Романцова Елена Мартыновна	Свид. гос. права 07 06.12.04 г. р-69	1/1 доля

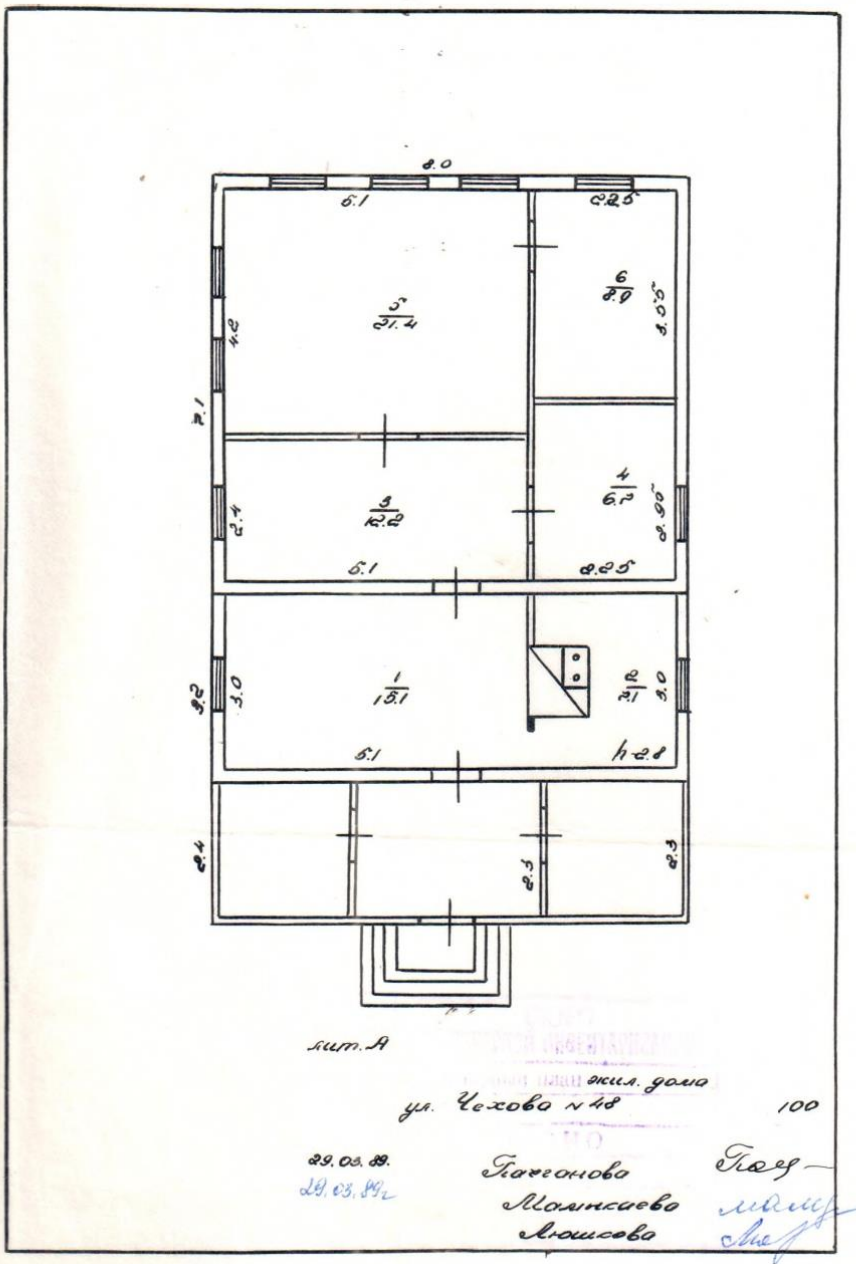
II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка				Незастроенная площадь									
		в том числе		твердые покрытия			площадки			под зелеными насаждениями			
по документам	по фактич. пользован.	застроен	не застроен	проезда	тротуара	прочие	детские	спортивные	грунт	придомовой сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
600	600	173	427										

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Основн. стр	8.0	7.1	56.8	Бетон	Бревен.	Дер.от	Шифр.	Доски
А1	Мезон. прист.	8.0	3.2	25.6	Бетон	Бревен.	Дер.от	Шифер	Доски
а	пристрой	8.0	2.4	19.2	Дер.ст	Тесов		Шифер	Доски
	прямую	2.5	1.4	3.5					
1	Гараж	6.30	3.6	22.7	Бетон	Ш/бл	Дерев.от	Мезон.	Доски
2	Сарай	6.80	3.0	20.4	Дер.ст	Тесов		Шифер	Доски
3	Сарай	5.0	3.0	15.0	Дер.ст	Каркас.	Дерев	—	Доски
4	Сеновал	5.0	3.0	15.0	—	Тесов		Толь	
5	Сарай	2.5	2.6	7.5	Дер.ст	Тесов		Толь	Доски
I	Уборная	1.5	1.2	1.8		тесовая			


20.0
10.20
8.0
3.6
3.2
3.0
БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
инвентарный план
Исполнитель Ф.И.О


лит. А
ул. Чехова № 48
100
29.03.89.
Пачгонова
Молчанова
Лушсова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану жилого фонда

расположенного в городе (поселке) п. Малиновка улице (переулок) Чехова № 48

Дата записи и литера по плану	Этажи нач. с 1-го этаж. конч. незак.	№ помещ. (квартиры (и проч.)	№ по плану строен. ком. кухни и кор.	Назначен. частей пом. комн., кухн., коридор ванн. и т. п.	Формула подсчёта площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутр. обмеру, в кв. м: общая полезная	жилая	в том числе: вспомогательн.	прочая	Высота помещения по внутреннему обмеру	Примечание самовольно или самовозведенная вольн. перепланир. площ.
А	1	1	1	прихожая		15.3		15.3		2.8	
			2	кухня		7.1		7.1		〃	
			3	комната		12.2	12.2			〃	
			4	комната		6.7	6.7			〃	
			5	комната		21.7	21.7			〃	
			6	комната		8.0	8.0			〃	
					Итого:	70.7	48.3	22.4			

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969 г., 1982 г. (нужное подчеркнуть)
1	2	3	4
А	Основное строен	48%	3605
А1	пристрой пристрой	48%	1401
а	пристрой	55%	323
1	Гараж	0%	1554
2	Сарай	60%	221
3	Сарай	60%	201
4	Сеновал	60%	91
5	Сарай	60%	57
I	Уборная	65%	30
		Итого:	7483

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах с 1.01.93г _____г. 162351 руб.

Сто шестьдесят две тысячи триста пятьдесят один рубль

Перечень прилагаемых документов:

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Приме-чание
1	2	3	4	5
1.	План земельного участка	1:500	1	
2.	Технический паспорт здания (строения)		2	
3.	Поэтажный план здания	1:100	1	
4.	Экспликация к поэтажному плану здания		1	

Особые отметки

Паспорт выдан «06» февраля 2001 г.

Руководитель БТИ (Лошкова)

Отпечатано ГУИПП «Полиграфист» Ханты-Мансийский автономный округ, Тюменская область, г.Ханты-Мансийск. Тираж 2000. Заказ 4983

ОРЕОЛ
управляющая компания

Исх. №141025/01
от «14» октября 2025г.

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 855 (Восемьсот пятьдесят пять) кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 86:12:0101087:341, адрес земельного участка: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, улица Чехова, 48 (Сорок восемь), обеспечен точками подключения вдоль границы земельного участка по сетям газоснабжения и хоз.бытовой канализации.

Сети электроснабжения и водоснабжения заведены на земельный участок.

Поверхность: ровная, без значительных перепадов по высоте.

- **индивидуальный жилой дом,** назначение: жилое, кадастровый номер 86:12:0101055:314, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, улица Чехова, дом 48 (Сорок восемь) имеет следующие характеристики

Общая площадь	70,7 кв. м
Средняя высота этажа	2,7 м
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Год постройки	1975
Фундаменты	железобетонный
Материал стен	деревянные (бревенчатые)
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение центральные, отопление от эл.котла, водоотведение в септик
Внутренняя отделка (состояние отделки)	удовлетворительное состояние
Техническое состояние здания	неудовлетворительное

Уведомляем Вас о том, что техническое состояние Жилого дома на дату предоставления информации не изменилось относительно 13.10.2023 года.

Приложение:
Справка исх.№34 от 13.10.2023г.

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