СОДРУЖЕСТВО

МНОГОГРАННАЯ ОЦЕНКА

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,

земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13.

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	04 августа 2026 года
Дата составления отчета	04 августа 2026 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/2025-25

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 №25 от 30 июля 2026 года, произведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13.

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13, по состоянию на дату проведения оценки 04 **августа** 2026 **года составляет:**

15 295 000 (**Пятнадцать миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей.**

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

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

Генеральный директор
ООО «Содружество» **Кивисепп К.Б.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 11
4.1. Сведения о независимости 11
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 12
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 13
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 13
5.2. Специальные допущения 13
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 14
5.4. Прочие допущения 14
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 объектов недвижимости 24
7.4. Фотографии объекта оценки 25
7.5. Перечень использованных документов 26
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 27
8.2. Социально-экономическое города Ханты-Мансийск по итогам 1 квартала 2026 г. 31
8.3. Анализ рынка недвижимости 32
8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 32
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков 36
8.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 41
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости 43
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 45
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 47
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 47
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 47
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 48
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 52
11.3 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода 65
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 66
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 68
13.1. Описание объектов аналогов 68
13.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 71

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13, планируемые к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
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	04 августа 2026 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №25 от 30 июля 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/01/2025-25 от 04 августа 2026 года
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Оцениваемые права	Право собственности
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	**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. **Существенные допущения:** • Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводится. • Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится. • Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации объектов оценки находятся в исправном (работоспособном) состоянии. • При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным. • Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. • Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. • Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ. • По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу: Общество с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент», ОГРН 1228600000397, ИНН 8601072082. После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объекты

	оценки будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов, руб.	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	15 295 014
Итоговая величина рыночной стоимости (с учётом округления)	15 295 000 (Пятнадцать миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей

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

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13, по состоянию на дату проведения оценки 04 **августа 2026 года составляет:**

15 295 000 (**Пятнадцать миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей**.

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

Оценщик
ООО «Содружество» **Галкин М.И.**

Генеральный директор
ООО Содружество» **Кивисепп К.Б.**

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13, планируемые к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) прав – не учитываются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 04.08.2026 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	«04» августа 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. По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу: Общество с ограниченной

	ответственностью «Ленд Девелопмент», ОГРН 1228600000397, ИНН 8601072082. После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объекты оценки будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

4.1. Сведения о независимости

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке[1].

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

5.2. Специальные допущения

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

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

5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводится.
- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.
- Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации объектов оценки находятся в исправном (работоспособном) состоянии.
- При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным.
- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу: Общество с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент», ОГРН 1228600000397, ИНН 8601072082. После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объекты оценки будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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**

- При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. В случае предоставления заказчиком материалов фотофиксации или повествовательного описания объекта оценки, сбора информации из открытых источников оценщиком и принятия на основе этой информации решения о том, что ограничений по проведению оценки, связанных с непроведением осмотра нет, осмотр не проводить.
- Документы предоставлены Заказчиком посредством электронной почты с официальных адресов, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены надлежащим образом, что противоречит требованиям п. 13 ФСО №III «Процесс оценки». У оценщика нет оснований сомневаться в подлинности предоставленных документов. Таким образом, настоящая оценка производится в предположении, что требования п. 13 ФСО №III соблюдены.

6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

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

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

6.1. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущения подразделяются на две категории:

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость[2] – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

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

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

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

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

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

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

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

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

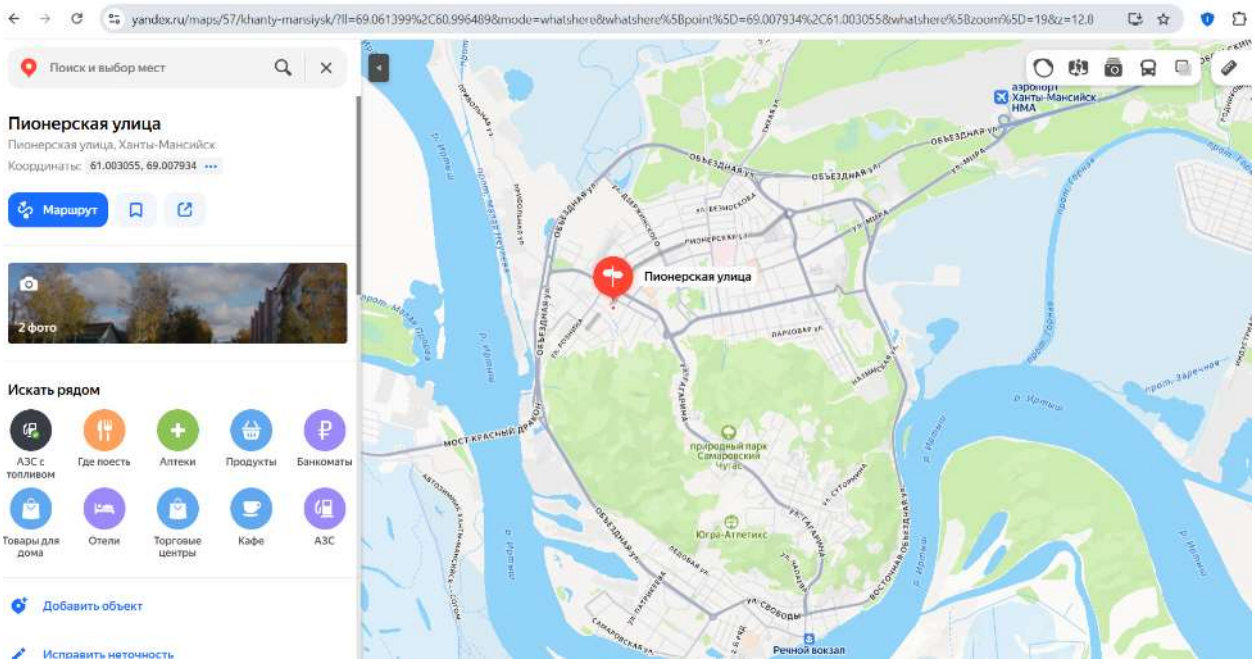
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

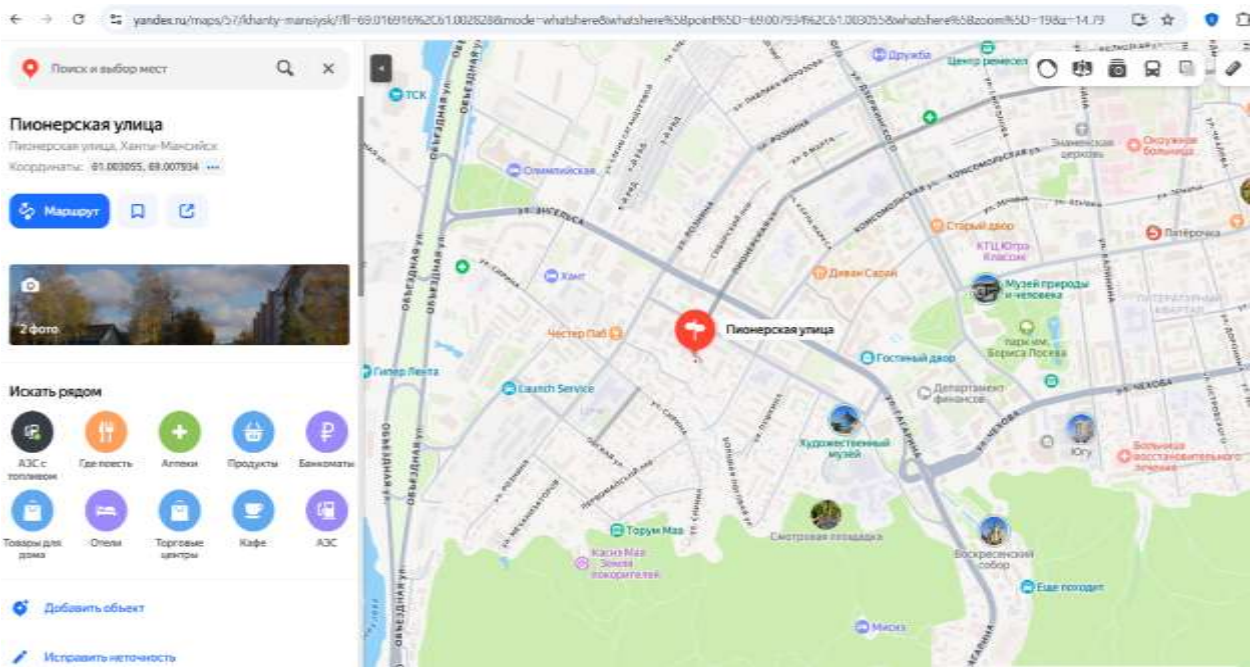
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация объекта оценки

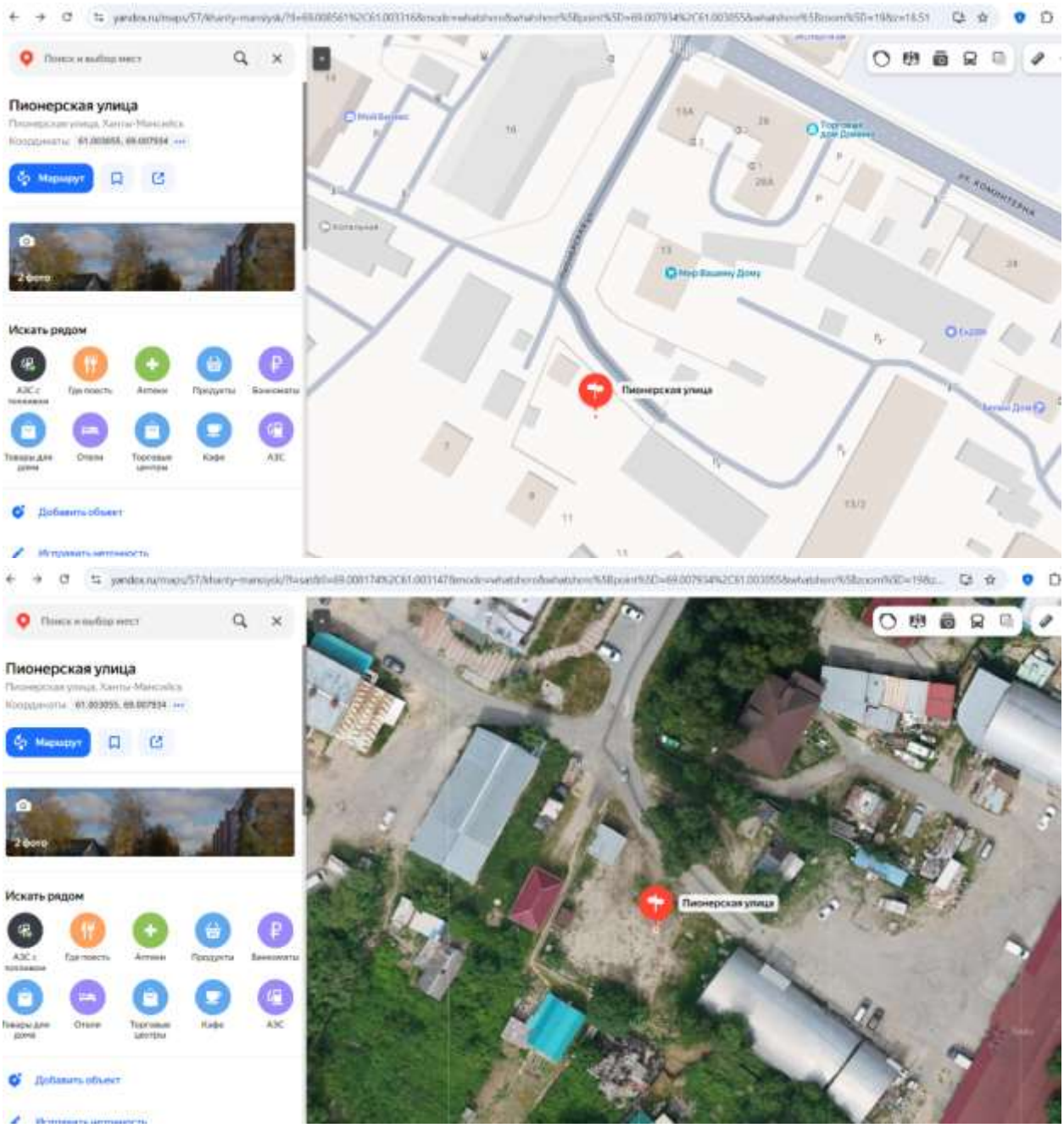
Согласно Заданию на оценку, объектом оценки является объект недвижимости, земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13.

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]





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



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

Характеристика	Описание / значение
Адреса объекта недвижимости	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13
Округ	Центральный
Расположение в квартале	Красная линия
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объектов недвижимости	Низкая (тупиковая улица)
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты, индивидуальные жилые дома, среднеэтажная жилая застройка. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Пионерская
Возможность подъезда к участкам	Со стороны ул. Пионерская

Характеристика	Описание / значение
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В пешей доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси

Квартал, в котором расположены объекты недвижимости, относится к землям населенных пунктов. Объект оценки расположен в зоне ОДЗ 201 – Административное деловое назначение.

Расположение земельного участка на карте градостроительного зонирования[4]



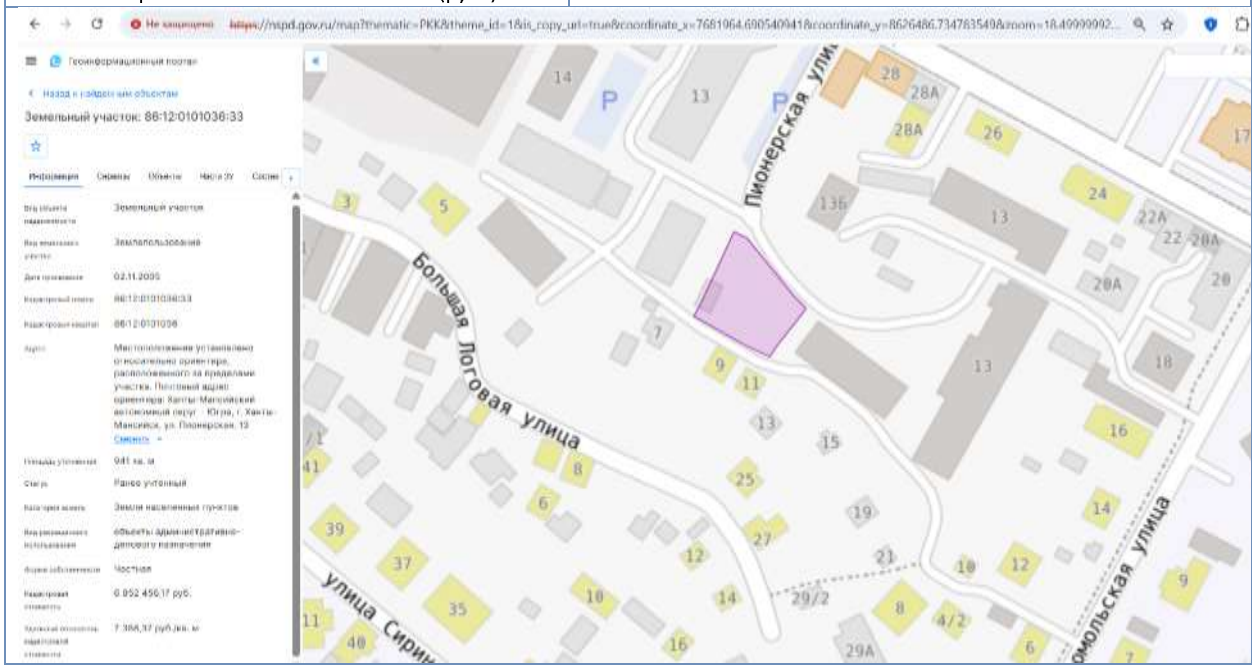


[4]https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30

7.3. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости[5]

Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости оценки по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 87, 89, кадастровый номер 86:12:0101025:117

Характеристика земельного участка кадастровый номер 86:12:0101025:117	
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13
Кадастровый номер земельного участка, в состав которого входит объект оценки:	86:12:0101036:33
Общая площадь земельного участка (кв.м)	941
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Объекты административно-делового назначения
Вид зарегистрированного права на объект оценки и правообладатель	Собственность 86:12:0101036:33-86/041/2024-8 от 29.02.2024
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент», ИНН: 8601072082
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101661336
Рельеф местности	Ровный, без значительных перепадов по высоте
Подъездные пути	С твердым покрытием
Инженерные коммуникации	Расположены вблизи границ земельного участка
Кадастровая стоимость земельного участка, в состав которого входит объект оценки (руб.)[6]	6 952 456,17



[5] Согласно данным Сведений из Единого государственного реестра недвижимости,

[6] https://nspd.gov.ru/

План земельного участка



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, представленных в приложении к настоящему отчету.






7.5. Перечень использованных документов

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

- Выписка из ЕГРН от 28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101661336;
- Справки о характеристиках объекта.
- Данные Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/)

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 коммерческой застройки Ханты-Мансийского автономного округа. Категория земель – земли населенных пунктов. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатель	1 кв. 2026/24		25/24
			+/- % кв/кв	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	49,9	-0,2	+1,0
2	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	6,6	-14,3	-2,3
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых), %		+1,5	+7,4

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатель	Янв-май 2026	Янв-май 26/25	25/24
			+/- %	+/- %
4	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, I		-0,1	+0,9
5	Промышленное производство, I		+0,4	+0,8
6	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	2,0	0,0	+4,9
7	Строительство всего, трлн. руб.	5,7		+2,5
8	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0
	- жилых помещений, млн. кв.м.	35,0	-21,7	+1,6

[7] https://statrielt.ru/arkhiv-analizov дата публикации 06.07.2026

№	Показатель	Янв-май 2026	Янв-май 26/25	25/24
			+/- %	+/- %
	- нежилых помещ., млн. кв.м. (**в 1 кв.2026**), в т.ч.	6,8	-1,5	+7,8
	- промышленных	1,6	+6,7	+3,0
	- сельскохозяйственных	0,8	+27,0	+7,0
	- других	4,4	-7,6	+34,3
9	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	2300,2	-1,1	-0,7
10	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	194,7	-0,3	-0,6
11	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	26,5	+5,0	+2,6
12	Оборот общественного питания, трлн. руб.	2,4	+6,5	+8,7
13	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	9,1	+2,7	+2,7
14	Инфляция, %			
	- промышленная		+0,5	+1,9
	- потребительская		+5,7	+8,7
15	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций - реальная (минус инфл) **янв-апр**		+7,8	+6,5

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатель	Янв-апр 2026	Янв-апр 26/25г, %	25/24г., %
16	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.2026, млрд.руб.	36,6	+5,5	-1,0
16.1	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,9	+7,1
16.2	(из них просроченная задолженность)	0,2	**в 2,0 раза**	**в 2,1 раза**
17	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.2026, трлн.руб..	151,7	+14,3	+16,9
	(из них просроченная задолженность)	0,381	+14,4	+39,3
18	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США			
	- экспорт	135,4	+3,4	+3,2
	- импорт	92,3	+7,0	+6,6
19	Международные резервы России (ЗВР), на 26.06.2026 г, млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	715,2	+4,0	+25,6
20	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-4,7	**-2 раза**	**в 1,75 раза**
21	Государственный внешний долг, на **01.06.2026г**., млрд. долл. США	54,9	+1,5	+7,5

№	Другие показатели	06.07.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22	Ключевая ставка ЦБР с **22.06.26г.**, %	14,5	16,0	21,0	6,25
23	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	77,23	77,45	85,75	61,91
24	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	71,59	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

По данным Росстата ключевые показатели экономики России продолжили снижение в январе-мае 2026 года: ВВП, инвестиций в основной капитал, реальных доходов населения, выпуска товаров и услуг, объемов строительства и ввода в эксплуатацию готовых объектов, грузооборота транспорта, пассажирооборота. При этом, сохранились тенденции ухудшения финансовых показателей экономики: рост потребительских цен, рост задолженностей по кредитам организаций и физических лиц, рост дефицита госбюджета при увеличении международных резервов страны.

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.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях ухудшения финансово-экономических показателей растет роль сохранения сбережений и накоплений. Драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости в силу их ограниченности остаются востребованными 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-март 2026 года в России заключено 170 463 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 8 % больше, чем за январь-март 2025 года (157 561), но на 5 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

Регион	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-март 2026	Янв-март 2025	Янв-март 1кв.2024	динамика 1кв.26/25	динамика 1кв.26/24	Янв-март 2026	Янв-март 2025	Янв-март 2024	динамика 1кв.26/25	динамика 1кв.26/24
Российская Федерация*	170 463	157 561	179 687	1,08	0,95	158 582	150 215	168 435	1,06	0,94
Всего по Центральному ФО	51 094	59 265	59 762	0,86	0,85	46 668	56 673	54 720	0,82	0,85
Всего по Северо-Западному ФО	22 804	19 326	23 930	1,18	0,95	22 258	18 601	22 633	1,20	0,98
Всего по Южному ФО	23 411	19 822	25 998	1,18	0,90	19 787	18 590	23 817	1,06	0,83
Всего по Северо-Кавказскому ФО	5 735	4 390	4 665	1,31	1,23	4 964	3 836	4 016	1,29	1,24
Всего по Приволжскому ФО	27 003	21 375	23 152	1,26	1,17	26 433	20 076	22 384	1,32	1,18
Всего по Уральскому ФО	16 817	14 181	18 142	1,19	0,93	16 121	14 041	17 828	1,15	0,90
Всего по Сибирскому ФО	13 299	10 342	16 069	1,29	0,83	13 142	10 092	15 544	1,30	0,85
Всего по Дальневосточному ФО	10 300	8 860	7 889	1,16	1,31	9 209	8 306	7 413	1,11	1,24

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации.

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ 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 сопровождалось замедлением необоснованного рост цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года и в 1 квартале 2026 года на фоне падения объёмов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентируется 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 стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и умеренный спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения (отдельные отрасли промышленности (пищевой, производство транспортных средств, электроники, а также сельскохозяйственное производство). 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, будет способствовать 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 равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

8.2. Социально-экономическое города Ханты-Мансийск по итогам 1 квартала 2026 г.[8]

1. **Промышленность**

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-март 2026 года составляет 14 794,6 млн рублей, или 86,6 % к январю-марту 2025 года (17 081,4 млн рублей).

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2026 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 623 тонны;
- производство кондитерских изделий – 43,4 тонны;
- производство напитков – 407 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 6,8 тонны;
- производство рыбной продукции – 54,3 тонны;
- производство мясных изделий и консерв – 66,5 тонны.

2. **Сельское хозяйство**

За январь-март 2026 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 22,24 тонны молока (2025 год – 22 тонны), что в действующих ценах составляет 1 957,12 тыс. рублей, или 102,3 % к соответствующему периоду прошлого года (2025 год – 1 914 тыс. рублей);

- 10,71 тонны мяса в живом весе (2025 год – 10,6 тонны), что в действующих ценах составляет 2 746,21 тыс. рублей, или 75 % к соответствующему периоду прошлого года (2025 год – 2 707,70 тыс. рублей).

3. **Ввод жилья**

За январь-март 2026 года объем ввода жилья составляет 10,1 тыс. кв. м.

4. **Малое предпринимательство**

На 01.04.2026 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска, составляет 4 348 субъектов малого и среднего

[8] https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2026-god/ дата публикации до даты оценки

предпринимательства, что на 3 % больше аналогичного периода прошлого года (на 01.04.2025 – 4 219), в том числе:

- 1 216 малых и средних предприятий,
- 3 132 индивидуальных предпринимателя.

5. **Потребительский рынок**

По состоянию на 01.04.2026 в городе функционирует 599 объектов розничной торговли: 199 объектов в торговых домах, 173 продовольственных и 203 непродовольственных магазина, 24 объекта нестационарной торговой сети.

По состоянию на 01.04.2026 услуги общественного питания в городе предоставляли 179 предприятий на 8 461 посадочное место, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 4 867 посадочных мест. На территории города функционирует 321 объект бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2026 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (на 01.04.2025 – 37), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»,
- 34 частных предприятия, в том числе одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети» и 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2026 составляет 3,17 млн кв. м.

7. Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.04.2026, составляет 71 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,09 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,09 на 1 свободное рабочее место.

8. **Уровень жизни населения**

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.04.2026 составляет 148 263 рубля, или 110,3 % к аналогичному периоду 2025 года – 134 371,5 рубля.

Среднемесячный размер пенсии одного пенсионера составляет без учета дополнительных выплат – 36 886,03 рубля.

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Статье 7. Земельного кодекса РФ, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

01.09.2014 был утвержден Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»[9].

В соответствии со справочником оценщика недвижимости-2026 года «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие укрупненные сегменты рынка, объединяющие вышеперечисленные классификации.

Сегментация рынка земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфорофаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая. строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки	6.0 - 7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
			Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).	
			Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружении в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2

[9] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100011

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1- 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5 – 2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) -размещение многоквартирный домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий: обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещении в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4 9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1 – 2.3, 2.1.1, 2.7

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	
			Обслуживание жилой застройки -размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3. 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Отдых (рекреации) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5	5.0, 9.0 – 9.3, 9.1.1, 9.2.1
			Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	
			Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.	
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.	

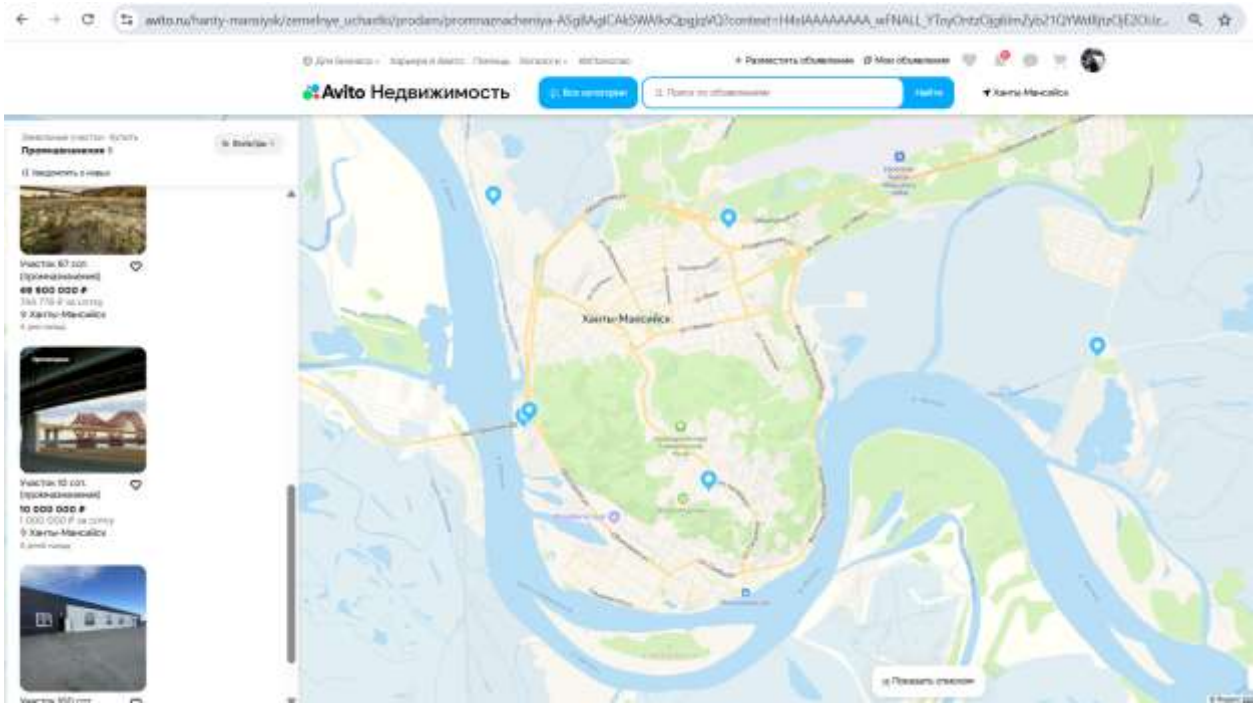
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

На основании проведенного анализа предоставленных документов, а также информации в открытом доступе, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект относится к сегменту земельных участков под коммерческую застройку.

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах предложений земельных участков[10]

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на портале Авито и ЦИАН. По итогам анализа ценовых предложений, Оценщик обнаружил ограниченное количество предложений по продаже земельных участков под коммерческую застрой в г. Ханты-Мансийск. В связи с этим, Оценщик делает вывод о том, что рынок неактивный и неразвитый.

Анализ предложений земель под коммерческую и индустриальную застройку в г. Ханты-Мансийск.



Анализ ценовых предложений земельных участков под коммерческую и индустриальную застройку в г. Ханты-Мансийск по состоянию на дату проведения оценки

№ п/п	Источник	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_812663	Тюменская обл., Ханты-Мансийск,	Промназначение	10 000	10 000 000	1 000

[10] https://www.avito.ru/, https://spb.cian.ru/

№ п/п	Источник	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
	3478?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJi b2EwckgxeTVFY0dlbUc1Ijt9YFLUxj8A AAA	Индустриальная ул., 3				
2	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7619968068?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIybmxvdFJhdEN1MjIBMnB4Ijt9sbRZPD8AAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск	Рекреация	1 000	10 000 000	10 000
3	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnaznacheniya_8099793270?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIy bmxvdFJhdEN1MjIBMnB4Ijt9sbRZPD8 AAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск	Рекреация	6 700	49 900 000	7 448
4	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/auktsion_uchastok_233_sot._promnaznacheniya_8160005212?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2 NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIybmxvdFJhdEN1MjIBMnB4Ijt9s bRZPD8AAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Южный пер., 28	Коммерческая	2 330	8 614 000	3 697
5	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_promnaznacheniya_7852230628?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIy bmxvdFJhdEN1MjIBMnB4Ijt9sbRZPD8 AAAA	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Павла Моденцова, 4	Коммерческая	13 600	40 000 000	2 941
Минимальная стоимость						1 000
Максимальная стоимость						10 000
Среднее значение						5 017
Медиана						3 697

В связи с тем, что по состоянию на дату оценки рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Ханты-Мансийск носит ограниченный характер, Оценщик приводит анализ земельных участок под жилую застройку с возможностью перевода данных участков под коммерческое строительство.

Анализ земельных участков под жилую застройку в г. Ханты-Мансийск по состоянию на дату проведения оценки

№ п/п	Источник	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318390442/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.BpoAB0KCiUs.oPlR-lyQPwzprOOxtdzNfIcADzfTaMFBxglo	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 223	ИЖС	830	3 500 000	4 217

№ п/п	Источник	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
	CdfqDVZFA3qD1lCMH_3sqivkH2HArvwbQ-mdIbag7zt6DKE					
2	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318388917/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.vr_OE8BbBa4.6iCayJwTcQPUS7K6hJdlEzAPdGgksJ4q6xqwHtK3Di4YO2wxZlFbozS_Dc-HK2SRdNnVKVJYZihwYqlhhHM	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Гагарин Хаус жилой комплекс	ИЖС	1 580	18 000 000	11 392
3	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/254755820/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.sY_JP5E2UUQ.t3PEsvqU5xjV6o6wJDq3HpUp3tExQH8dWV5QMO9NXlvqh5KFSAiKLH8fJuIpTlvfBEgmZLO_d9w6LXt1ugQ	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111	ИЖС	750	6 450 000	8 600
4	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/297105876/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.AguI4yQG-P4.Ewiu4lIiSvRWv5u7TcpxdFvxOZHIYJftdIJmB-iY6IVwnPclVvw9_mIm2A-5Ry04UZRPZ_4SOiHh-IBgZFw	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина	ИЖС	1400	17 000 000	12 143
5	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/260780249/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.H7xOvaTa9tY.FU3WQNewoxZfbDBgmDlwcYskMWVI0KzAnMmYnooWXVpEUUaoGJ-zVh7qdYuGx8tsGqH_ZNFmwfWpnCUmRoc	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина	ИЖС	2 600	25 999 999	10 000
6	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389210/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.KXWXWrvaghA.GGqYunD6z7oJrTbIU8B5YVIvNqjJpLM8sCKyww4SGOkVrITZB4pLtWQ-co0BKqHqftobtv0IVcnxIUL9X8U	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Единства	ИЖС	541	7 500 000	13 863
7	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389214/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.OAKjQlVMcE8.2mNjChE28eYdjvQHEclZ43QFxdRomdghUO3SQeU0fds3Dwk08OTrks4hoozRHlZSdcjOjI57omDhLx1CeHE	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	ИЖС	1 091	15 000 000	13 749
8	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389212/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.B_SiIGYJbs0.7AvQLB7jtGdrGDKnUBpLeqzPlWFfDK8JYi7_pICsU_kXoyzkwRDw7kEHAjYNsESCTWnkQRJFOLZ-qAnXfL8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	ИЖС	550	7 500 000	13 636
9	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/328901482/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.zxEF1qpDnu8.lR74uvSwabgMFpDU8N9Y9KLHlYhzuUP2fbvhBz	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 14	ИЖС	1 700	15 000 000	8 824

№ п/п	Источник	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
	c5ioHWfQuP70hcVfS7N3Yuatc5Oddc1QQpS0C8ihEmPjg					
10	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/332371591/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.w0wtlqc1QNk.8Lp4WTx6-OxlJzqAuNBTLE0zowDyUGbwVFv_arsrVGUDcgyMOJPlQ4OhZqcll-B-jWLsZORIqHlxAPYSw4Q	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 7	ИЖС	900	6 700 000	7 444
11	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389286/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.5ma-WfeikFA.sLXVJH7lzJ_bmA0kyrXzAt0CfO9y5A6asNGQVhGkmFmlqXtyUd1JYNEPNzztUkq8lkB29Mmsmq_N0vVYhs4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, 25	ИЖС	864	10 500 000	12 153
12	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/332170922/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.lG3yewvpMQ8.0afrRMjaaoWcEAPHeaSadUc1oNbRpgU9A0bG6eWAo_wHP5M_BfRg4llxa42lO-b0THVsRVDkbjHZ2Ib5xGo	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Лопарева, 22	ИЖС	510	15 500 000	30 392
13	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/332423327/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.chVro3qOqFw.1L6HhvI68Z6ayYw9vbikNpuUx_ZcgXLHdslLQSuBGA9g6drvEbFs5pjm-ElLM-KlslaMfCBeNW4s6ffqeik	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 101А	ИЖС	650	2 800 000	4 308
14	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/326913059/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.OO5-gcckazA.pW12qyWPj1nyPfcFbRo3R9sl1zVUceU3GgZRSgkihDhWMfH76gCvvlA97plY5Wz6ertgyDYVXV0ufYB7_UU	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 31	ИЖС	750	4 400 000	5 867
15	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318928113/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.Lc5BTgtuEX4.5cmiZ10Kj-EbjsbQku-DuT0j0wmG-UKCIDYUZ46MaF62CT_kCK-hHKiRWMonjpTRlogHwlTDHeS-ZD_Ov7o	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Восточная ул.	ИЖС	600	4 200 000	7 000
16	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/332322466/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.yGIQMOM3bG8.CONrY8EkxnfM4k1iRuyM4soxjAagrZM4dcPiOxz4nqwl98l1Bd-mULKfRCggokpCFPmB0cU8i9H6CJxlqGo	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Набережная ул.	ИЖС	1 100	7 000 000	6 364
17	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389839/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45	Ханты-Мансийский АО,	ИЖС	1 350	6 600 000	4 889

№ п/п	Источник	Местоположение	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
	&context=4.6MyMOS409eg.H3WVDqas7SuHEAmLnmSVHikdHBbBdyDts_ZWhrvL4tLBPmrHSBtKV5WAZ7MK6AYi9Uf_Oub_fSpv0O_Ldw4	Ханты-Мансийск, Луговая ул.				
18	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/331838952/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.GHQHH3OJo8k.aZYW5k3Bcx9TlE0sLrdBtXMpjWSKRWdUp8Q6GfC4l6gDzNNAAAQhSbjh-sTz4rqXcz-HHvxNBCP2xbbwgjg	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Труда, 13	ИЖС	810	7 650 000	9 444
19	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/331811315/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.H37xgXKhR4A.xAMudH2KBs9H5oWflnDaheM2No8vl7y4k-g1uNGC4vuNVF3SalLp8qbXGHzO42EueHVnmh3WqXHQpVCyiQI	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Кедровый пер., 7	ИЖС	450	4 300 000	9 556
Минимальная стоимость						4 217
Максимальная стоимость						30 392
Среднее значение						10 202
Медиана						9 444

Также Оценщиком проведен анализ ценовых предложений, опубликованных на дату оценки на портале Авито и ЦИАН земельных участков под коммерческую застройку в населенных пунктах со схожими макроэкономическими и рыночными показателями. В качестве базы для анализа использованы г. Сургут и г. Тюмень.

Анализ ценовых предложений земельных участков под коммерческую застройку в г. Сургут и Тюмень по состоянию на дату проведения оценки

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО — Югра, Сургут, Нефтеюганское ш., 27	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnaznacheniya_7440022525?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJqYlNHMEs2YnFvMVpRdFlylJt9tH94yT8AAAA	6 700	99 000 000	14 776
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийский АО, Сургут, Северный промышленный район	https://www.avito.ru/surgut/zemelnye_uchastki/uchastok_166_sot._promnaznacheniya_2218631945?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJqYlNHMEs2YnFvMVpRdFlylJt9tH94yT8AAAA	1 660	25 000 000	15 060
5	Тюменская обл., Тюмень, мкр-н Мыс	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_142_sot._promnaznacheniya_8140283469?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJHc3R1bmJCTm5XQkxRenJ3Ijt9yRwUiD8AAAA	1 420	10 500 000	7 394
6	Тюменская обл., Тюмень, ул. Судостроителей, 18	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7528080267?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJHc3R1bmJCTm5XQkxRenJ3Ijt9yRwUiD8AAAA	1 000	13 500 000	13 500

№ п/п	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
7	Тюменская обл., Тюмень, Таллинская ул., 47	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_8243159785?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 100	20 000 000	18 182
8	Тюменская обл., Тюмень, Олимпийская ул., 9/1	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_7828512690?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	600	4 999 000	8 332
10	Тюменская обл., Тюмень, Барнаульская ул.	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_8333310702?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 500	18 000 000	12 000
11	Тюменская обл., Тюмень, Авторемонтная ул., 42	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._promnaznacheniya_8116265228?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	700	12 600 000	18 000
12	Тюменская обл., Тюмень, ул. Республики, 253к1	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._promnaznacheniya_7660360735?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1 050	25 000 000	23 810
13	Тюменская обл., Тюмень, Центральная пл.	https://www.avito.ru/tyumen/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_8333285316?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2 000	20 000 000	10 000
Минимальное значение					7 394
Максимальное значение					23 810
Среднее значение					14 105
Медиана					14 138

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 и судебного эксперта–2026 «Земельные участки часть 1», под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Передаваемые имущественные права	0,09
4	Расположение относительно красной линии	0,07
5	Электроснабжение земельного участка	0,06
6	Газоснабжение земельного участка	0,04
7	Водоснабжение земельного участка	0,04
8	Канализация земельного участка	0,04
9	Асфальтирование подъездного пути к участку	0,04
10	Категория автодороги (интенсивность транспортного потока)	0,04
11	Охрана территории	0,03
12	Наличие ограждения территории	0,03
13	Рельеф земельного участка	0,03
14	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	0,03
15	Межевания участка (размежеванные/неразмежеванные)	0,03

ООО "Содружество"

Скидка на торг для земельного участка[11]

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 01.07.2026 года

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	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
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	0,95	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	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
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	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
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	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83	0,78
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	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Из проведенного анализа ценовых предложений следует, что рынок по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Ханты-Мансийск носит ограниченный характер, на дату оценки обнаружено 5 предложений с различными видами разрешенного использования. К продаже представлены участки площадью от 1 000 кв.м. до 13 600 кв. м., и разбросом рыночной стоимости от 1 000 до 10 000 руб. за 1 кв.м. При этом, стоит отметить, что из проведенного анализа невозможно сделать однозначный вывод о реальной рыночной стоимости, в связи с тем что предложения являются единичными, имеются значительные различия в видах разрешенного использования, а 3 из 5 представленных ценовых предложения значительно превосходят по площади объект оценки.

В связи с чем, Оценщик делает вывод о том, что рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Ханты-Мансийск неактивный и неразвитый.

При этом в пределах г. Ханты-Мансийск достаточно ценовых предложений земельных участков под жилую застройку с возможностью изменения вида разрешенного использования под коммерческую застройку с диапазоном площади от 541 кв.м. до 2 600 кв.м. и разбросом рыночной стоимости от 4 217

[11] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

до 30 392 руб. за 1 кв.м. Выборка более однородна и позволяет сделать вывод о том что рынок земель под жилую застройку с возможностью изменения вида разрешенного использования под коммерческую застройку достаточно хорошо развит.

Также Оценщиком проведен анализ ценовых предложений в населенных пунктах сопоставимых с г. Ханты-Мансийск по своим макроэкономическими и рыночными показателями. В качестве базы для анализа использованы г. Сургут и г. Тюмень.

Анализ ценовых предложений в г. Сургут и г. Тюмень показал, что рыночная стоимость земельных участков под коммерческую застройку в регионе находится в диапазоне от 7 394 до 23 810 руб. за 1 кв.м., среднее значение 14 105 руб. за 1 кв.м., медианное значение 14 138 руб. за 1 кв.м.

Таким образом, Оценщик делает вывод, что реальная рыночная стоимость земельных участков под коммерческую застройку в г. Ханты-Мансийск может находиться в диапазоне ль 7 394 до 23 810 руб. за 1 кв.м.

Скидка на торг для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки составляет от -3% до -12%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[12] 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. Территориальная зона: зона административно делового назначения (ОДЗ 201)

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.

Учитывая местоположение и ближайшее окружение, зону расположения в соответствии с Генеральным планом (объект расположен в пределах зоны административно делового назначения), использование объекта в целях отличных от застройки коммерческими объектами нецелесообразно.

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

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 коммерческую застройку.

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[13].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[14].

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[15].

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[16].

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).

---

[13] 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

[14] 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

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

[16] 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[17].

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[18] – 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»).

---

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

[18] 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[19].

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

Для определения стоимости незастроенных земельных участков использовался метод сравнения продаж.

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

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход[20] – 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[21].

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

где o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

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

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

В качестве объектов-аналогов[22] 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 оцениваемым, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 4 объекта аналога.

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

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

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

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

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

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

[22] П.22 ФСО7

консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Информация об объекте оценки и объектах-аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, пер. Единства	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Гагарин Хаус жилой комплекс
Ссылка на источник информации		https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389327/?context=4.X2-Z1BSJyJE.vIVuFEY62g9aCvXI_x4SxWC_9HFQGzKg9bIWxWpXMLnroyq6JQz6F2kg-k-Qsmv6S7nNIXHJlcFSSw&mlSearchSessionGuid=c1814e16ef0de8c0035b2be3b3c93e46	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/297105876/?context=4.W2tlzjjEbBM.F0qHlnjkFYKm6vkDlBqObQn3SiZewVSY7sThq7PYxd-cZCP6Ke5XzgWJjPn7EPmi76GONOKsSlyVsA&mlSearchSessionGuid=6a9334b82dfc7ef7ca25dae1df2ec534	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389286/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.5ma-WfeikFA.sLXVJH7lzJ_bmA0kyrXzAt0CfO9y5A6asNGQVhGkmFmlqXtyUd1JYNEPNzztUkq8lkB29Mmsmq_N0vVYhs4	https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318388917/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.vr_OE8BbBa4.6iCayJwTcQPUS7K6hJdlEzAPdGgksJ4q6xqwHtK3Di4YO2wxZlFbozS_Dc-HK2SRdNnVKVJYZihwYqlhhHM
Цена предложения, руб.		45 000 000	17 000 000	10 500 000	18 000 000
Цена предложения, руб за кв.м.	-	14 286	12 143	10 000	11 392
Общая площадь земельного участка, кв.м.	941,00	3 150	1 400	1 050	1 580
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты административно-делового назначения	Среднеэтажная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	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
Охрана территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие ограждения территории	Металлический забор	Металлический забор	Деревянный забор	Отсутствует	Отсутствует
Рельеф земельного участка	Ровный, без значительных перепадов высот	Ровный, без значительных перепадов высот	Ровный, без значительных перепадов высот	Ровный, без значительных перепадов высот	Ровный, без значительных перепадов высот
Наличие построек	Отсутствуют	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Первая группа элементов сравнения					
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

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

Выбор единицы сравнения

Оцениваемый объект недвижимости—земельный участок, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. площади земельного участка, 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.

Все объекты-аналоги находятся в собственности, данная **корректировка не производилась.**

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).[23]

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

[23] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4244-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере -6% для земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки, согласно результатами опроса, проведенного СтатРиелт.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2026 года

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	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
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	0,95	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	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
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	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
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	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83	0,78
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	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Расчет цены по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за кв.м.		14 286	12 143	10 000	11 392
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		14 286	12 143	10 000	11 392
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		14 286	12 143	10 000	11 392
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		14 286	12 143	10 000	11 392
Условия рынка (изменение цен)	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026	Август 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		14 286	12 143	10 000	11 392
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		13 429	11 414	9 400	10 709

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

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

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

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

Выбор ценообразующих факторов.

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

Для участка с кадастровым номером 86:12:0101025:117 следующие ценообразующие факторы:

- Общая площадь земельного участка;
- Разрешенное использование земельного участка;
- Наличие ограждения территории.

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 тыс. до 400 тыс. человек составляет -0,20)[24]

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4237-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-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	0,707	-0,14	K s = (So/Sa) ^- 0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,679	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,641	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
поселения до 50 тыс. человек	0,638	-0,24	K s = (So/Sa) ^- 0,24

01.07.2026

Таблица расчета корректировки на площадь земельного участка

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь земельного участка, кв.м.	941,0	3 150	1 400	1 050	1 580
Коэффициент корректировки	1	1,273	1,083	1,022	1,109
Корректировка, %		21,5%	7,6%	2,2%	9,8%

Корректировка на разрешенное использование земельного участка[25]

Корректировка введена согласно данным справочника Оценщика и судебного эксперта–2026 «Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки.

Таблица 326. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

	Функциональное назначение	аналог: Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,59	1,32	1,69	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,63	1,00	0,83	1,07	1,75
	Земельные участки под жилую застройку	0,76	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,59	0,94	0,78	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,57		0,61	1,00

ООО "Содружество"

Объект оценки имеет вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, к нему применен корректирующий коэффициент 1,00.

Все аналоги имеются вид разрешенного использования – под жилую застройку, к ним применен корректирующий коэффициент 0,76.

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4116-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-04-2026-goda

Таблица расчета корректировки на разрешенное использование земельного участка

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешенное использование	Объекты административно-делового назначения	Среднеэтажная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Коэффициент корректировки	1,00	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %		31,6%	31,6%	31,6%	31,6%

Корректировка на наличие ограждения территории[26]

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,21	**1,13**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,03	1,14	**1,08**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,08	1,28	**1,17**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,17	1,33	**1,24**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	**1,09**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**1,02**

По данным Заказчика, оцениваемый земельный участок огорожен металлическим забором, к нему применен корректирующий коэффициент 1,06.

Аналоги №1 и №2 огорожены металлическим и деревянными заборами, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

У аналогов №3 и №4 территория не огорожена, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

Таблица расчета корректировки на наличие ограждения территории

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ограждения территории	Металлический забор	Металлический забор	Деревянный забор	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	1,06	1,06	1,06	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	6,0%	6,0%

Расчет весовых коэффициентов

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Далее производится распределение весов объектов аналогов. Для этого

[26] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4235-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda

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;

$S_{1...n}$ – 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% **(коэффициент вариации составляет** 19%), что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения рыночной стоимости удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки. *(Айвазян С.А., Бухтштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика).*

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

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

где:

R_{oo} – Рыночная стоимость объекта оценки;

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

K – Весовой коэффициент;

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.	-	13 428,6	11 414,3	9 400,0	10 708,9
Общая площадь земельного участка, кв.м.	941,0	3 150	1 400	1 050	1 580
Коэффициент корректировки	1	1,273	1,083	1,022	1,109
Корректировка, %		21,5%	7,6%	2,2%	9,8%
Корректировка, руб.		2 882,6	871,8	203,8	1 054,4
Разрешенное использование	Объекты административно-делового назначения	Среднеэтажная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Коэффициент корректировки	1	0,76	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %		31,6%	31,6%	31,6%	31,6%
Корректировка, руб.		4 240,6	3 604,5	2 968,4	3 381,7
Наличие ограждения территории	Металлический забор	Металлический забор	Деревянный забор	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент корректировки	1,06	1,06	1,06	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	6,0%	6,0%
Корректировка, руб.		0,0	0,0	564,0	642,5
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		7 123	4 476	3 736	5 079
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	20 552	15 891	13 136	15 787
Абсолютное значение корректировок, руб.		7 123,22	4 476,36	3 736,23	5 078,64
Валовая абсолютная корректировка		53,0%	39,2%	39,7%	47,4%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		23,63%	25,97%	25,87%	24,53%
Вес объектов аналогов		4 856	4 127	3 399	3 872
Коэффициент вариации	19%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	16 254				
Стоимость объекта оценки, руб.	15 295 014				

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, составляет:

15 295 014 (**Пятнадцать миллионов двести девяносто пять тысяч четырнадцать) рублей.**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[27].

Ввиду того, что для определения стоимости объекта оценки применен только затратный подход, при определении стоимости земельного участка в рамках затратного подхода применялся сравнительный подход, ему присвоен вес 100%.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход	15 295 014
Вес подхода	100%
Доходный подход	не применялся
Вес подхода	-
Затратный подход	не применялся
Вес подхода	-
Справедливая стоимость, руб.	15 295 000

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[28].

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, общей площадью 941 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101036:33, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13, по состоянию на дату проведения оценки 04 августа 2026 года составляет:

15 295 000 (**Пятнадцать миллионов двести девяносто пять тысяч) рублей**.

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

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

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

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

[28] 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

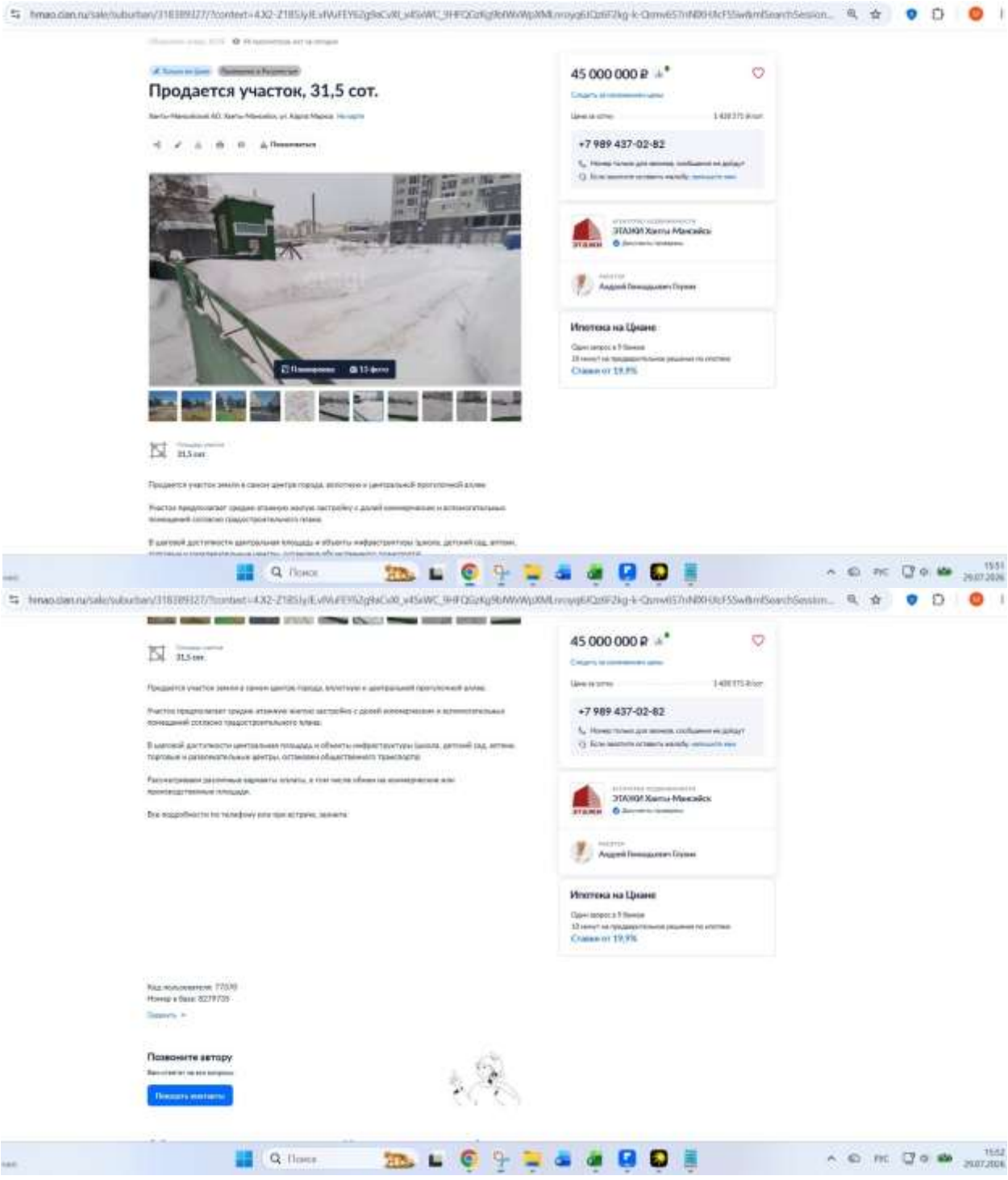
справедливой стоимости в определении, данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие 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**

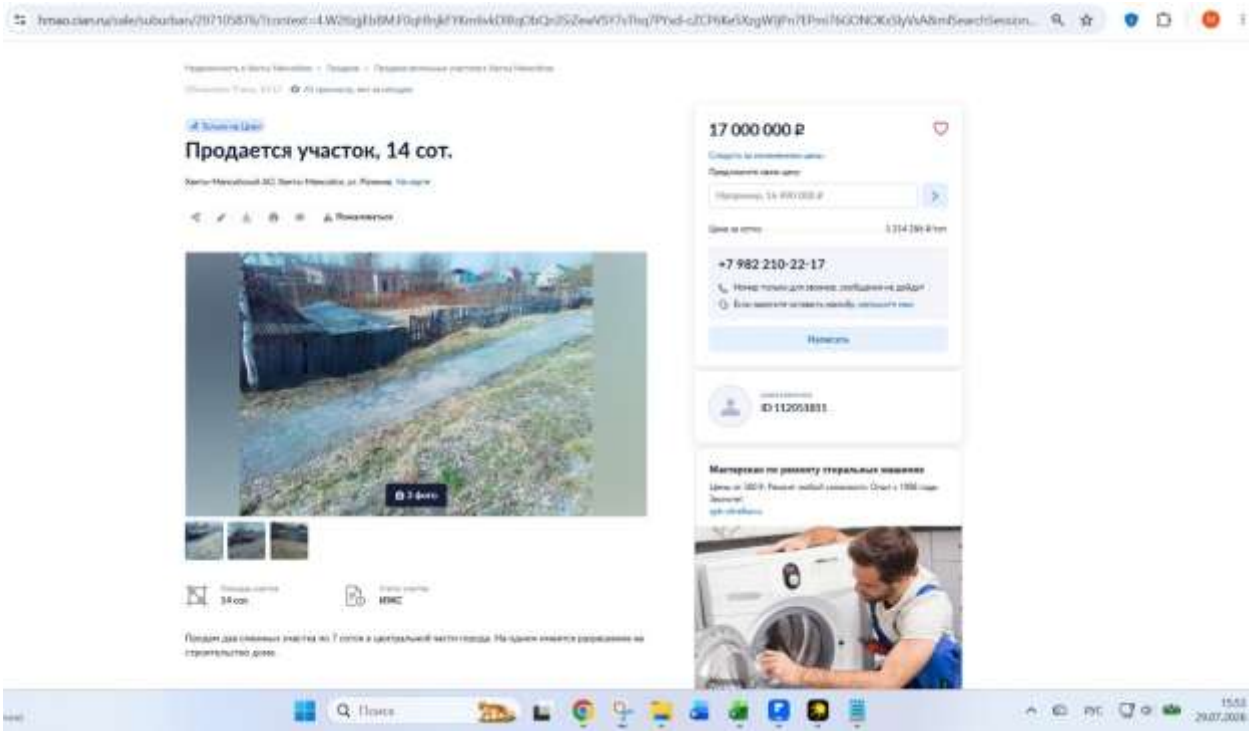
Аналог 1

https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389327/?context=4.X2-Z1BSJyJE.vIVuFEY62g9aCvXI_x4SxWC_9HFQGzKg9bIWxWpXMLnroyq6JQz6F2kg-k-Qsmv6S7nNIXHJlcFSSw&mlSearchSessionGuid=c1814e16ef0de8c0035b2be3b3c93e46



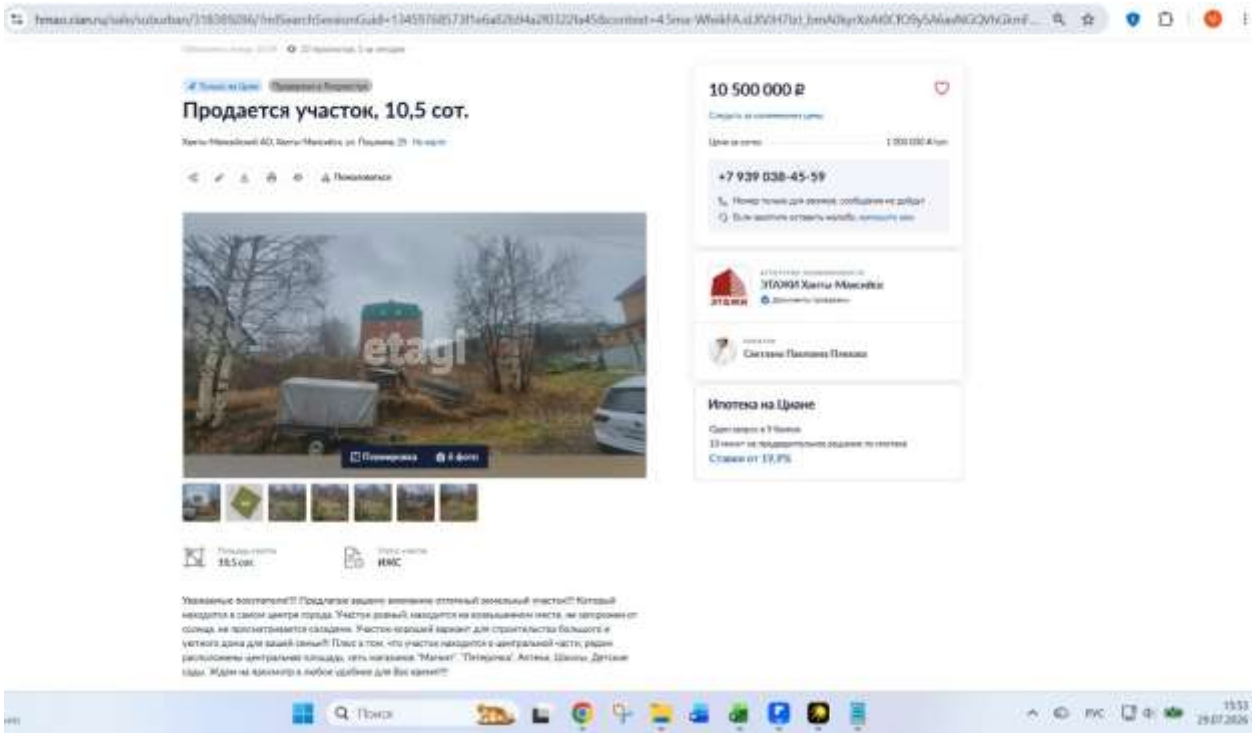
Аналог 2

https://hmao.cian.ru/sale/suburban/297105876/?context=4.W2tlzjjEbBM.F0qHlnjkFYKm6vkDlBqObQn3SiZewVSY7sThq7PYxd-cZCP6Ke5XzgWJjPn7EPmi76GONOKsSlyVsA&mlSearchSessionGuid=6a9334b82dfc7ef7ca25dae1df2ec534



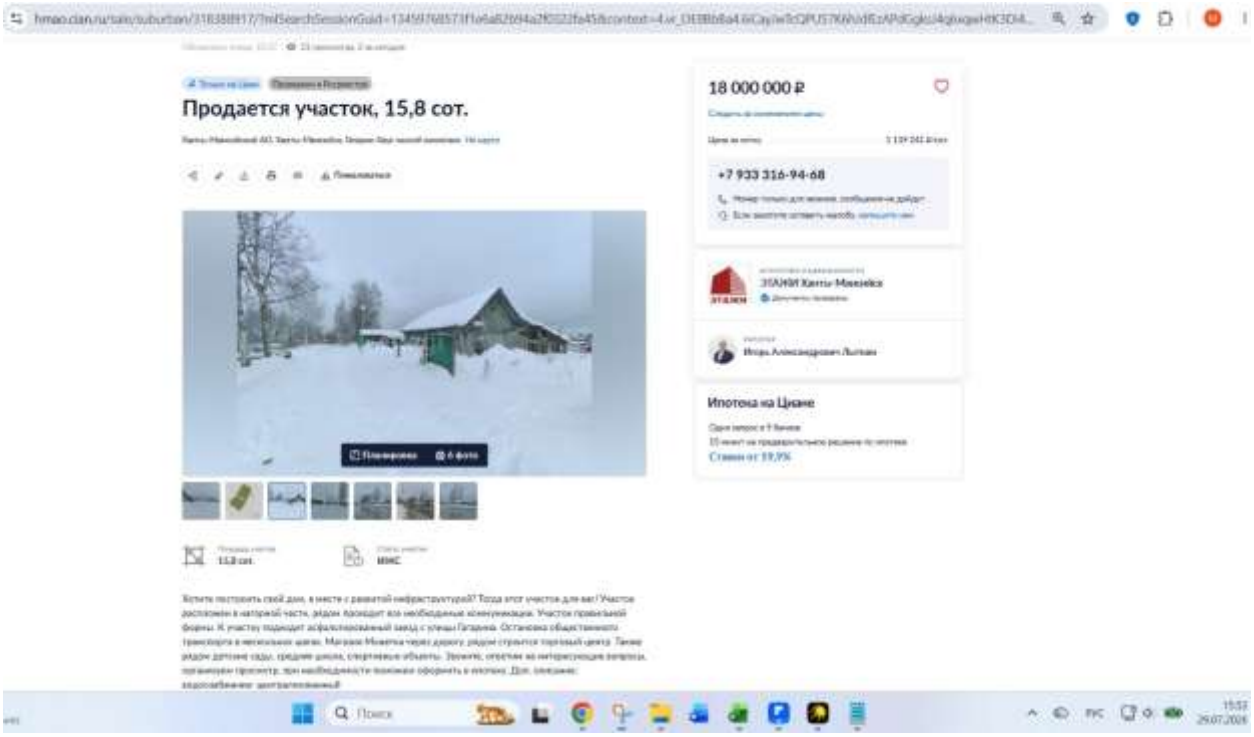
Аналог 3

https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318389286/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.5ma-WfeikFA.sLXVJH7lzJ_bmA0kyrXzAt0CfO9y5A6asNGQVhGkmFmIqXtyUd1JYNEPNzztUkq8lkB29MmsmQ_N0vVYhs4



Аналог 4

https://hmao.cian.ru/sale/suburban/318388917/?mlSearchSessionGuid=13459768573f1e6a82b94a2f0322fa45&context=4.vr_OE8BbBa4.6iCayJwTcQPUS7K6hJdlEzAPdGgksJ4q6xqwHtK3Di4YO2wxZlFbozS_Dc-HK2SRdNnVKVJYZihwYqIhhHM



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

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу

(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

На основании запроса от 28.07.2026, поступившего на рассмотрение 28.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101661336	
Кадастровый номер:	86:12:0101036:33

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101036
Дата присвоения кадастрового номера:	15.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86:00-12.0002.0101036/0033:0000; 86120100402.0033
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 13.
Площадь, м2:	941 +/- 11
Кадастровая стоимость, руб:	6952456.17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объекты административно-делового назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бужинский Андрей Владимирович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 20.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101661336	
Кадастровый номер:	86:12:0101036:33

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью " Лэнд Девелопмент", ИНН: 8601072082
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101036:33-86/041/2024-8 29.02.2024 13:54:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 20.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101661336			
Кадастровый номер:	86:12:0101036:33		

12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101661336			
Кадастровый номер:	86:12:0101036:33		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью
«Ленд Девелопмент»

ИНН/КПП 8601072082/860101001, ОГРН 1228600000397
628007, ХМАО - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 27, пом. 1017
р/сч 40702810167170015002 в ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/сч 30101810800000000651
E-mail: official-pochta@azbukadv.ru

Исх. № 6
от 29.07.2026г.

СПРАВКА
о характеристиках объекта

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

- **земельный участок**, площадью 941 (Девятьсот сорок один) кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – объекты административно-делового назначения, кадастровый номер 86:12:0101036:33, адрес: установлен относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, улица Пионерская, 13, обеспечен точками подключения к инженерным сетям.

Сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения расположены вблизи земельного участка

Поверхность: ровная, без значительных перепадов по высоте.

Уведомляем о том, что оцениваемый земельный участок приобретен для осуществления проекта под строительство многоквартирного жилого дома и обслуживание прилегающей территории.

Исполнительный
ООО «Азбука Д

М.С. Кулагина

Исп. Бужинский Андрей Владимирович
Тел.: 8-982-502-84-76
buzhinsky.av@azbukadv.ru

ВХД№ 6 от