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,

квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв. м., кадастровый номер: 86:12:0101084:360.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12 мая 2026 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	12 мая 2026 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	ОЦ/01/16

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и заданием на оценку №16 от 17 апреля 2026 года, произведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв. м., кадастровый номер: 86:12:0101084:360.

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв. м., кадастровый номер: 86:12:0101084:360, по состоянию на дату проведения оценки 12 мая 2026 года составляет:

4 504 000 (Четыре миллиона пятьсот четыре тысячи) рублей[1]

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.**

[1] Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
4.1. Сведения о независимости 8
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. 9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 10
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 10
5.2. Специальные допущения 10
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 10
5.4. Прочие допущения 11
5.5. Ограничения оценки 12
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 13
6.1. Основные понятия и определения 13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
7.1. Идентификация объекта оценки 17
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 17
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
7.4. Перечень использованных документов 21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 22
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 22
8.2. Итоги социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2025 год. 25
8.3. Анализ рынка недвижимости 27
8.3.1. Анализ рынка недвижимости 27
8.3.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск 27
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 29
8.4.1. Скидка на торг 31
8.4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости 31
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 32
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 33
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 33
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 33
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 34
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 37
11.1. Оценка сравнительным подходом квартиры 39
11.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода 48

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 49
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 51
13.1. Информация об объектах аналогах 51
13.2. Документы, представленные заказчиком 56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
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, жилое помещение (квартира), площадью 40 кв. м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, кадастровый номер: 86:12:0101084:360. Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Дата оценки	12 мая 2026
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №16 от 17 апреля 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/01/16 от 12 мая 2026 года
Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» стоимость определяется без учёта налогов»
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика

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	4 504 310
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (с учетом округления)	4 504 000[2]

[2] Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв. м., кадастровый номер: 86:12:0101084:360, по состоянию на дату проведения оценки 12 мая 2026 года составляет:

4 504 000 (Четыре миллиона пятьсот четыре тысячи) рублей[3]

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

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

[3] Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Объект недвижимости, Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 40 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, кадастровый номер: 86:12:0101084:360. Право общей долевой собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект недвижимости, Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 40 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, кадастровый номер: 86:12:0101084:360.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 12.05.2026 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	«12» мая 2026 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

4.1. Сведения о независимости

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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.

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[4].

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). **Не установлено.**

5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

- 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

[4] 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

устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

- При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным.
- Оценку проводить 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/
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях, установленных заданием на оценку.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.

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 подписавшимся оценщиком.
- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить 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».
- Результат представлен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость.
- 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.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Справедливая стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату, согласно Заданию на оценку.
- 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.

5.5. Ограничения оценки

- Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика.
- Документы предоставлены Заказчиком посредством электронной почты с официальных адресов, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены надлежащим образом, что противоречит требованиям п. 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. 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[5] – 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)*

[5] 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.

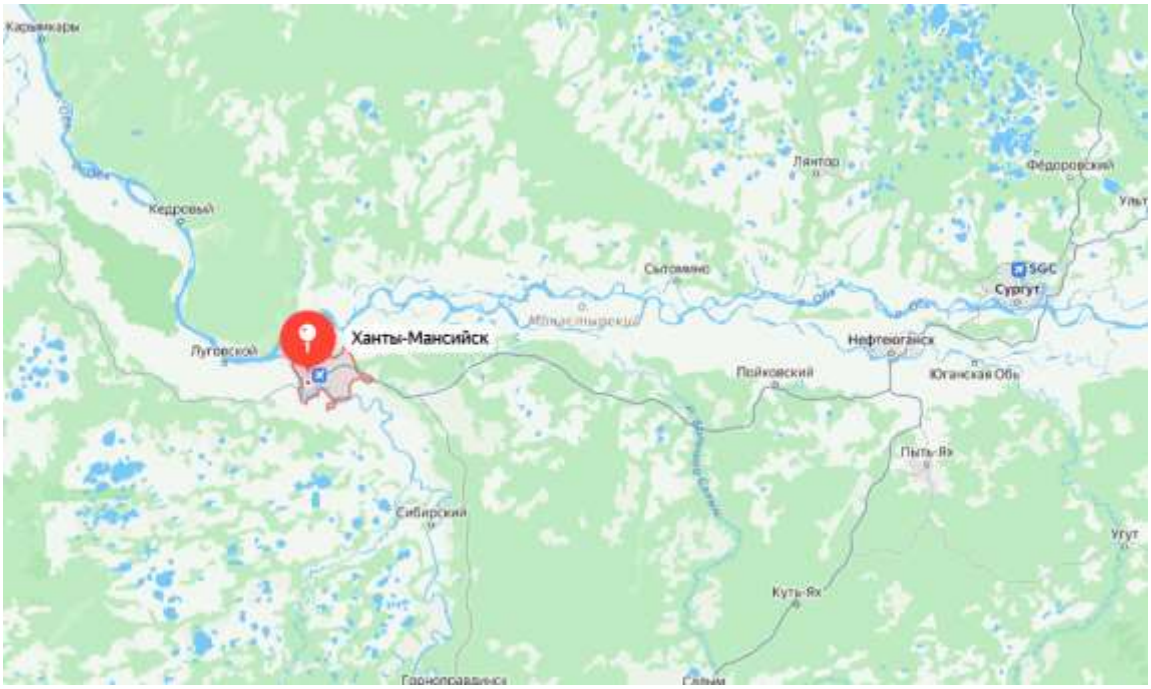
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

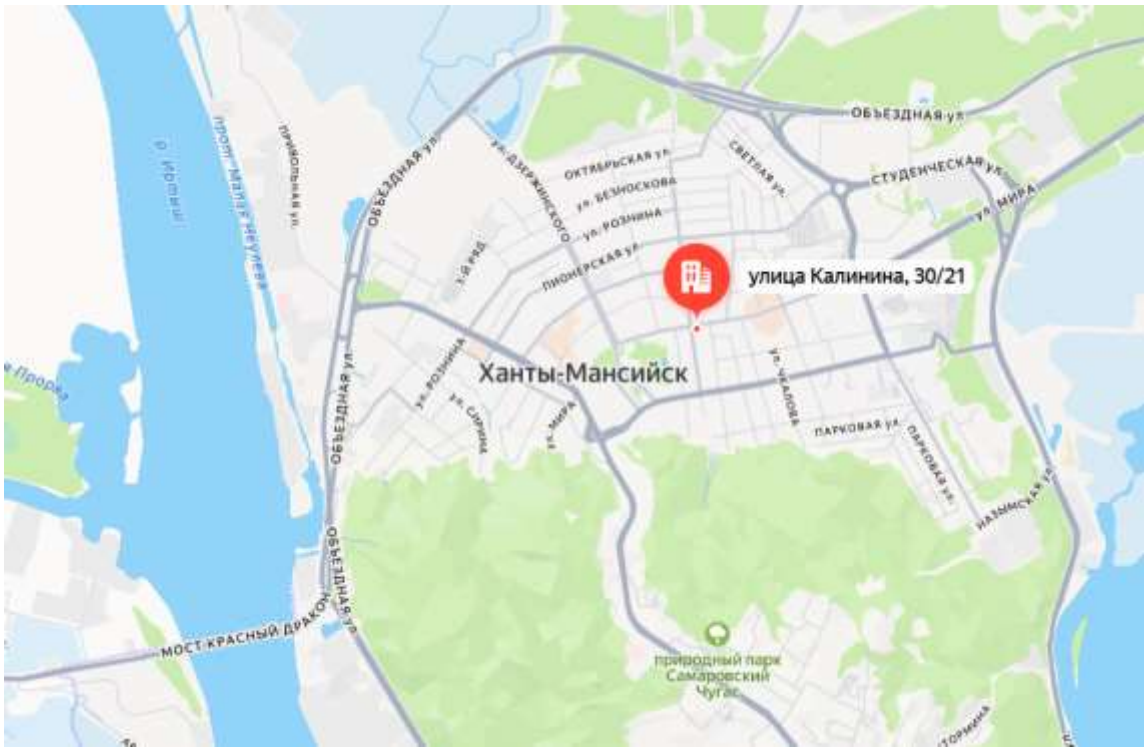
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является объект недвижимости, квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв. м., кадастровый номер: 86:12:0101084:360.

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[6]





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



Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30
Округ	Центральный
Район	Литературный квартал
Расположение в квартале	Красная линия
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Мира, ул. Калинина
Возможность подъезда к зданию	Со стороны ул. Мира и ул. Калинина
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Условия парковки	на придомовой территории
Придомовая территория	Свободный доступ
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья во дворе домов и на придомовой территории

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание здания, в котором расположен объект оценки, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30[7]

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101084:59
Год постройки	1965

[7] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/153773

Характеристика	Описание / значение
Общая площадь, кв.м.[8]	596.4
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	4 686 558.91

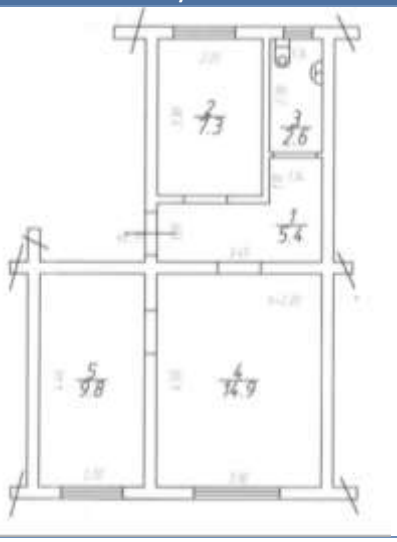
По данным, предоставленных Заказчиком, здание, в котором расположен объект оценки, не является ветхим, значительных видимых повреждений основных конструктивных элементов, признаков износа не характерных для данного типа и года постройки зданий не выявлено.

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11
Кадастровый номер	86:12:0101084:360
Общая площадь, кв.м.	40
Этаж расположения	2
Количество комнат	2
Площадь кухни, кв. м	7,3
Высота потолков, м	2,2
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки[9]	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность 86:12:0101084:360-86/041/2023-14 от 05.12.2023 11:25:39
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление (86:12:0101084:360-86/041/2023-15 от 05.12.2023 11:25:39)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	337 948,4
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из ЕГРН от 29.10.2025г, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения

[8] По данным Росреестра

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4098-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-04-2026-goda дата публикации 10.04.2026

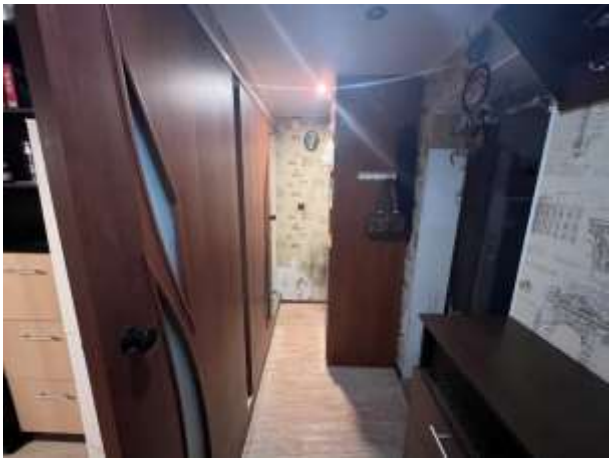
Характеристика	Описание / значение
План квартиры	

По условиям Задания на оценку, оценка стоимости проводится без осмотра объекта оценки Оценщиком.

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.














7.4. Перечень использованных документов

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

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2025 г.;
- Технический паспорт квартиры.

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 жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [10]

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западо-центричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

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

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

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

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

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

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

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

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

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

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

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

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильно низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных

зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

8.2. Итоги социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2025 год.[11]

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за 2025 год составляет 94 189,6 млн рублей или 102,1 % к 2024 году (92 278,3 млн рублей).

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2025 год характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 511,8 тонны;
- производство кондитерских изделий – 163,45тонны;

[11] https://admhmansy.ru/upload/fileman/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%20%D0%B2%20%D1%86%D0%B8%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%85%20%D0%B7%D0%B0%202025%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%202.docx дата публикации до даты оценки

- производство напитков – 2 626,18 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 38,3 тонны;
- производство рыбной продукции – 149,37 тонны;
- производство мясных полуфабрикатов – 293,8 тонны.

Сельское хозяйство

За 2025 год хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 110,9 тонны молока (2024 год – 110,8 тонны), что в действующих ценах составляет 9 648,3 тыс. рублей или 100,1 % к соответствующему периоду прошлого года (2024 год – 9 639,6 тыс. рублей);
- 57,26 тонны мяса в живом весе (2024 год – 57,12 тонны), что в действующих ценах составляет 14 958,62 тыс. рублей или 100,2 % к соответствующему периоду прошлого года (2024 год – 14 923,79 тыс. рублей).

Ввод жилья

За 2025 год объем ввода жилья составляет 80,4 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.01.2026 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска, составляет 4 293 субъекта малого и среднего предпринимательства, что на 3 % больше аналогичного периода прошлого года (на 01.01.2025 – 4 170), в том числе:

- 1 217 малых и средних предприятий,
- 3 076 индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы по состоянию на 01.01.2026 число самозанятых по сравнению с данными на 01.01.2025 увеличилось в 1,4 раза и составляет 10 567 граждан (на 01.01.2025 – 7 822 гражданина).

Потребительский рынок

По состоянию на 01.01.2026 в городе функционирует 599 объектов розничной торговли: 198 объектов в торговых домах, 172 продовольственных и 209 непродовольственных магазинов, 20 объектов нестационарной торговой сети.

По состоянию на 01.01.2026 услуги общественного питания в городе предоставляли 186 предприятий на 8 659 посадочных мест, в том числе 159 предприятий общедоступной сети на 5 065 посадочных мест. На территории города функционирует 318 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.01.2026 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (на 01.01.2025 – 35), 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 01.01.2026 составляет 3,17 млн кв. м.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.01.2026, составляет 68 человек.

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

Коэффициент напряженности составляет 0,11 на 1 свободное рабочее место.

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.01.2026 составляет 144 909,9 рубля, или 108,9 % к 01.01.2025 – 133 101,4 рубля.

Среднемесячный размер пенсии одного пенсионера составляет без учета дополнительных выплат – 36 636,47 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. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является объект жилой недвижимости (квартира), расположенный в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск.

8.3.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск[12]

В 2026 году рынок недвижимости Югры может перейти к фазе умеренного оживления. Эксперты прогнозируют рост ипотечного кредитования примерно на 25%, постепенное усиление вторичного рынка и повышение арендных ставок на фоне изменения макроэкономических условий.

Ключевыми факторами останутся динамика инфляции и снижение ключевой ставки, от которых напрямую зависит доступность кредитов и покупательская активность. В этой статье разбираемся, что происходит с первичным и вторичным жильем, как меняются цены и сроки продажи, чего ждать арендаторам и какие факторы будут определять ситуацию в регионе.

Прогноз – 2026

Основной прогноз по рынку недвижимости Югры на 2026 год в целом коррелирует с прогнозами по стране. Ожидается, что рынок ипотечного кредитования будет более активным в 2026 году, примерно на 25% в росте. Это произойдет за счет увеличения рыночных программ, учитывая, что по прогнозам многих аналитиков, ключевая ставка к концу года составит примерно 13%. Эти условия уже достаточно хорошие для ипотеки, соответственно, исходя из этого, на отложенном спросе на вторичном рынке недвижимости и на накопленных денежных средствах на вкладах можно ожидать определенного роста.

По словам эксперта, объем денежных средств на вкладах сейчас рекордно высок, учитывая снижение ключевой ставки. При этом, именно она считается главным драйвером рынка в 2026 году.

Ключевым драйвером рынка по-прежнему остается наша ключевая ставка. Она, конечно, зависит от инфляции. С учетом последних тенденций инфляции, можно говорить о вполне реалистичном прогнозе постепенного снижения ключевой ставки. Поэтому, если говорить о макроэкономических факторах, я не буду затрагивать геополитику – не в этом наше дело. Остается уровень инфляции, от которого зависит размер ключевой ставки.

[12] https://www.siapress.ru/_opinions/140493-rinok-nedvigimosti-yugri-voydet-v-fazu-ostorognogo-rosta-v-2026-godu дата публикации 13.02.2026

Вторичный рынок выходит на первый план

1 февраля поменялись правила оформления семейной ипотеки. Теперь нельзя оформлять две льготные ипотеки на одну семью, супруги должны выступать созаемщиками. После этих изменений эксперты зафиксировали изменение структуры спроса – на вторичный рынок недвижимости.

Изменение спроса на недвижимость уже сейчас ощущается после коррекции семейной ипотеки — это перераспределение спроса с первичного рынка на вторичный. По нашим оценкам, 2026 год станет годом, когда рынком доминирует вторичный рынок недвижимости, это будет рынок загородной недвижимости, квартир и коммерческой недвижимости.

Между тем средний срок продажи вторичного жилья остается высоким, а рынок сохраняет покупательский характер, считает директор филиала компании «Этажи». Однако стоит ожидать, что цены продолжат расти.

Средний срок продажи вторичного жилья по-прежнему остается на высоком уровне. В сравнении с 2023 годом рынок сохраняет статус покупательского. Предложение объектов по-прежнему высоко. Тем не менее, с учетом постепенного снижения ключевой ставки, наблюдается умеренный рост стоимости квадратного метра на вторичном рынке. Поэтому можно ожидать, что тренд на рост цен сохранится. Можно прогнозировать, что при снижении ключевой ставки стоимость квадратного метра на вторичке будет расти. Более того, существует значительная разница в стоимости жилья между первичным и вторичным рынком, и вторичка постепенно сможет догонять первичку.

Кстати, по итогам декабря 2025 года Югра заняла третье место в России по доле ипотечных сделок на вторичном рынке – 42%. Выше показатель был только в Чукотском автономном округе (46%) и Ямало-Ненецком автономном округе (44%).

А «первичка» – на второй

Экономист и инвестбанкир **Евгений Коган**, анализируя ситуацию на первичном рынке в целом по стране, отмечает, что в 2025 году цены на новостройки выросли на 10,2%, а в Москве – на 22,5%. В четвертом квартале рост ускорился до 4,7%, а в декабре было продано 3,5 млн кв. м жилья при среднем уровне около 2 млн кв. м в месяц.

По его оценке, столь резкий всплеск был во многом связан с временными факторами – изменением условий семейной ипотеки, ожиданиями роста ставок и снижением компенсаций банкам со стороны государства. Это привело к перераспределению спроса: часть покупателей, планировавших сделки позже, оформила ипотеку в конце года.

В первом полугодии 2026 года эксперт ожидает умеренный рост цен. При этом снижение стоимости жилья он считает маловероятным из-за высокой инфляции и роста издержек застройщиков.

Семейная ипотека продолжает действовать, генерируя стабильный спрос. Инфляция остается высокой, а застройщики уже не могут абсорбировать рост издержек, он будет переноситься в цены.

Тем временем в Сургуте по итогам 2025 года зафиксировали снижение средней стоимости квадратного метра на первичном рынке на 10,5% – до 138,3 тыс. рублей. В целом по стране первичная недвижимость в ипотечных сделках за январь – декабрь 2025 года подорожала на 6,8%.

Аренда продолжит рост

На рынке аренды в 2026 году эксперты ожидают роста ставок. Как отметила руководитель отдела аренды сургутского филиала компании «Этажи» Валерия Сотник, одним из факторов станет увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

В 2026 году ставки по аренде, без сомнения, вырастут в соответствии с ростом тарифов ЖКХ. В Тюменской области тарифы на ЖКХ увеличились примерно на 17-18% по сравнению с предыдущим периодом, что частично обусловит рост арендных цен. Также важным фактором является сезонность. В арендном бизнесе сезонность начинается с конца июля – августа – этого периода, когда происходит приток студентов, и товарная полка недвижимости начинает опустеть. В такие моменты многие собственники начинают демпинговать, снижая арендные ставки, чтобы быстрее найти жильцов»

Запросы покупателей остаются прежними

Существенных изменений в запросах покупателей по сравнению с 2025 годом эксперты не фиксируют. В спросе по-прежнему остаются квартиры в центре города, рядом с хорошей инфраструктурой и в качественных домах.

Все это коррелирует со стоимостью квадратного метра и возможностями покупателя. Поэтому говорить о каких-то существенных изменениях пока рано. Мы продолжим наблюдать за ситуацией на вторичном рынке и узнаем, как изменятся условия в текущем год.

В пользу сценария постепенного оживления говорит и свежая статистика по ипотеке. Январь стал рекордным для страны: россияне во всех банках получили около 430 млрд рублей на покупку жилья в ипотеку. Этот показатель оказался максимальным для января за всю историю наблюдений — более чем втрое выше результата января 2025 года и более чем в 1,5 раза выше января 2024, когда ключевая ставка еще не достигла пиковых значений, а на рынке действовала массовая программа господдержки.

В Югре динамика выглядит более сдержанной, однако также фиксируется рост. Жители округа оформили на 13% больше ипотечных кредитов, чем год назад. При этом, по информации ВТБ, средняя сумма ипотечного кредита в регионе увеличилась почти на миллион рублей.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск аналогичной объекту оценки.

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь, кв. м.	Стоимость, руб	Стоимость за кв.м.
1	Ханты-Мансийск, улица Мира, 71	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115413860/	38.5	6 000 000	155 844
2	Ханты-Мансийск, улица Мира, 101А	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398116103764/	48	4 400 000	91 667
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, 6	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267504	38.2	4 100 000	107 330
4	Ханты-Мансийск, улица Ленина, 81	https://realty.yandex.ru/offer/4006141396333827524/	41.1	4 650 000	113 139
5	Ханты-Мансийск, улица Рознина, 28	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115415747/	36.8	4 200 000	114 130
6	Ханты-Мансийск, улица Мира, 127	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115442753/	35.6	4 200 000	117 978
7	Ханты-Мансийск, улица Гагарина, 33	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115416804/	40.5	5 200 000	128 395
Минимальное значение			36	4 100 000	91 667
Максимальное значение			48	6 000 000	155 844
Среднее значение			42	5 050 000	123 755

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости[13]

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);

[13] Справочник оценщика недвижимости-2020 под редакцией Л.А. Лейфера «Земельные участки»

- 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.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2025 года «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы для массового жилья советской постройки:

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Физическое состояние дома	0,09
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Количество комнат	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Материал стен	0,06
7	Этаж расположения	0,05
8	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,05
9	Тип комнат (смежные/частично-смежные, изолированные)	0,04
10	Наличие балкона или лоджии	0,04
11	Право собственности (долевая/полная)	0,04
12	Количество санузлов	0,03
13	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
14	Наличие организованной парковки у дома	0,03
15	Высота потолков	0,03
16	Наличие охраны	0,02

"Содружество"

8.4.1. Скидка на торг

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие объекты продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его объект "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие объекты никогда не продадутся по завышенной цене).

Скидка на торг для жилых помещений[14]

Таблица 536. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,2%	3,5%	9,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,0%	3,6%	8,4%
3. Массовое современное жилье	5,0%	2,6%	7,3%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	2,3%	7,1%

8.4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Стоимость квартир, сопоставимых с оцениваемыми в г. Ханты-Мансийск находится в диапазоне от 91 667 руб./кв. м до 155 844 руб./кв. м.

Скидка на торг для квартир советской постройки может составлять от -3,6% до -8,4%.

[14] Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры под ред. Лейфера Л.А.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[15] представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

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

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

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

Помещения, являющееся объектом оценки – жилые (согласно информационной системе Росреестр), что допускает их использование только в качестве квартир.

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

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

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.

Вывод: Объект оценки – квартира, расположена в малоэтажных жилом доме, наиболее эффективным использованием будет использование в качестве жилого помещения (квартира).

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

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[16].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[17].

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[18].

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[19].

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

[16] 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

[17] 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

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

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

оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[20].

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

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

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

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

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

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое

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

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

(внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы) Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

Вывод:

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

В процессе оценки оценщик рассматривает **возможность применения всех подходов** к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[22].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиком принято решение о целесообразности применения сравнительного подхода. Доходный подход не применялся в связи с общей нестабильностью в экономике, невозможностью прогнозирования. Затратный подход не применяется для оценки встроенных помещений.

[22] 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[23] – 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[24].

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.

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

[24] 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;

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому

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

11.1. Оценка сравнительным подходом квартиры

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

В качестве объектов-аналогов[25] 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.

Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом, Оценщиком была собрана и проанализирована вышеуказанная информация, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 5 объектов-аналогов.

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

1. Оценщиком были отобраны объекты, наиболее эффективное использование которых соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки. Особо следует отметить, что наиболее эффективное использование определяется для каждого из объектов исходя из совокупности его характеристик, и не всегда совпадает с его фактическим использованием.
2. Для выполнения Отчета Оценщиком были отобраны аналоги, в отношении которых сделки были заключены до даты оценки, либо информация о предложениях, по продаже которых была опубликована до даты оценки.
3. Отбирались аналоги, представляющие собой объекты, сопоставимые по своим физическим характеристикам с Объектом оценки.

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

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

[25] П.22 ФСО7

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

Информация об объекте оценки и объектах аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ссылка на источник информации		https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267504	https://realty.yandex.ru/offer/4006141396333827524/	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115415747/	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115442753/	https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115416804/
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, 6	Ханты-Мансийск, улица Ленина, 81	Ханты-Мансийск, улица Рознина, 28	Ханты-Мансийск, улица Мира, 127	Ханты-Мансийск, улица Гагарина, 33
Цена предложения, руб.	-	4 100 000	4 650 000	4 200 000	4 200 000	5 200 000
Цена предложения, руб. за кв.м.	-	107 330	113 139	114 130	117 978	128 395
Площадь объекта, кв.м	40.00	38.20	41.10	36.80	35.60	40.50
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Этаж расположения	2/2	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Площадь кухни, кв.м	7.3	6.5	7.6	7.6	8	6
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Мебель и техника	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Выбор единицы сравнения

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

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

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменение цен)	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Корректировка на передаваемые имущественные права[26]

Все объекты-аналоги находятся в собственности и предлагаются к продаже (продажа права собственности) от собственников (представителей собственников), т.е. в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ продажа права владения, пользования и распоряжения имуществом. Объекты оценки находятся в праве общей долевой собственности, согласно исследованию НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», данный вид права сопоставим, **корректирующий коэффициент равен 1.**



№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,78	0,87	0,83
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,47	0,77	0,60

[26] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4089-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-04-2026-goda дата публикации 10.04.2026

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка 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, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не сдаются в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим **поправка не вводилась**.

Корректировка на условия рынка (изменение цен)

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[27], **поправка не вносилась**.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

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

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере -3,6%, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 536. Значение «Скидки на торг», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,2%	3,5%	9,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,0%	3,6%	8,4%
3. Массовое современное жилье	5,0%	2,6%	7,3%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	2,3%	7,1%

Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб. за кв.м.		107 330	113 139	114 130	117 978	128 395
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		107 330	113 139	114 130	117 978	128 395
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		107 330	113 139	114 130	117 978	128 395

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

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		107 330	113 139	114 130	117 978	128 395
Условия рынка (изменение цен)	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		107 330	113 139	114 130	117 978	128 395
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-3.6%	-3.6%	-3.6%	-3.6%	-3.6%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		103 466	109 066	110 022	113 730	123 773

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Данные корректировки 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.

Учитывая, что объекты аналоги отличаются по своим основным ценообразующим факторам от объекта оценки незначительно, данный метод позволит наиболее достоверно определить рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор ценообразующих факторов.

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

- Площадь объекта;
- Этаж расположения;
- Тип и количество санузлов.

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

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

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка;

K_{SOO} коэффициент поправки объекта оценки;

K_{SOA} коэффициент поправки объекта оценки аналога.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на площадь объекта оценки[28]

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

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

$$C=b* S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м квартиры, ден.ед./кв.м,

S– общая площадь квартиры, кв.м,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$\mathbf{Ks = (So/Sa)^{-0,12}}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Корректировка на этаж расположения[29]

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциального покупателя жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение могут составлять квартиры, современной, элитной постройки или бизнес-класса. Где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

В данном отчете поправка введена согласно данным НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,98	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высокими пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высокими пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,03	1,08	1,05
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
8	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,0%	12,0%	9,1%

Объект оценки расположен на последнем этаже, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,95.

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4091-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-04-2026-goda дата публикации 10.04.2026

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4087-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-04-2026-goda дата публикации 10.04.2026

Объект-аналог №1 расположен на первом этаже, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,94. Корректировка составила 1%.

Объект-аналог №2 расположен на последнем этаже, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,95. Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №3 расположен на последнем этаже, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,95. Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №4 расположен на последнем этаже, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,95. Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №5 расположен на последнем этаже, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,95. Корректировка составила 0%.

Корректировка на тип и количество санузлов[30]

В данном отчете поправка введена согласно данным НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полисобственные квартиры")	0,88	0,93	0,91

У объекта оценки совмещенный санузел, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,99.

У объекта-аналога №1 раздельный санузел, ему присвоен корректирующий коэффициент 1,00. Корректировка составила -1%.

У объекта-аналога №2 совмещенный санузел, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,99. Корректировка составила 0%.

У объекта-аналога №3 совмещенный санузел, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,99. Корректировка составила 0%.

У объекта-аналога №4 совмещенный санузел, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,99. Корректировка составила 0%.

У объекта-аналога №5 совмещенный санузел, ему присвоен корректирующий коэффициент 0,99. Корректировка составила 0%.

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

Sa – Сумма корректировок по всем аналогам;

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/379-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2026-g/4097-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-04-2026-goda дата публикации 10.04.2026

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

S1 – Сумма корректировок первого аналога;

S2 – Сумма корректировок второго аналога;

Sn – Сумма корректировок n-го аналога;

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

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

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

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

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

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

В данном случае коэффициент вариации составил **7%**, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

где:

Roo – Рыночная стоимость объекта оценки;

Soa – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

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

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж) см. ниже Таблица

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		103 466	109 066	110 022	113 730	123 773

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта, кв.м	40	38.2	41.1	36.8	35.6	40.5
Коэффициент корректировки	1	0.994	1.003	0.990	0.986	1.001
Корректировка, %		0.6%	-0.3%	1.0%	1.4%	-0.1%
Корректировка, руб.		573	-354	1 106	1 602	-184
Этаж расположения	2/2	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0.95	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95
Корректировка, %		1%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		1 101	0	0	0	0
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Коэффициент корректировки	0.99	1	0.99	0.99	0.99	0.99
Корректировка, %		-1%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		-1 035	0	0	0	0
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		639	-354	1 106	1 602	-184
Скорректированная цена, руб. за кв.м	?	104 105	108 711	111 128	115 332	123 588
Абсолютное значение корректировок, руб.		2 709	354	1 106	1 602	184
Валовая абсолютная корректировка		2.62%	0.33%	1.01%	1.41%	0.15%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		19.70%	20.15%	20.02%	19.94%	20.19%
Вес объектов аналогов		20 512	21 908	22 244	22 994	24 950
Коэффициент вариации	7%					
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м	112 608					
Стоимость объекта оценки, руб.	4 504 310					

11.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода

Стоимость объекта недвижимости, квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв.м, кадастровый номер: 86:12:0101084:360 полученной в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, составляет:

4 504 310 (Четыре миллиона пятьсот четыре тысячи триста десять) 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[31].

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

Расчёт согласованной стоимости объекта оценки

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход	4 504 310
Вес подхода	100%
Доходный подход	не применялся
Вес подхода	-
Затратный подход	не применялся
Вес подхода	-
Справедливая стоимость, без учета НДС, руб. (с учетом округления)	4 504 000

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[32].

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11, общей площадью 40 кв. м., кадастровый номер: 86:12:0101084:360, по состоянию на дату проведения оценки 12 мая 2026 года составляет:

4 504 000 (Четыре миллиона пятьсот четыре тысячи) рублей[33]

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.

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

32 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

33 Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

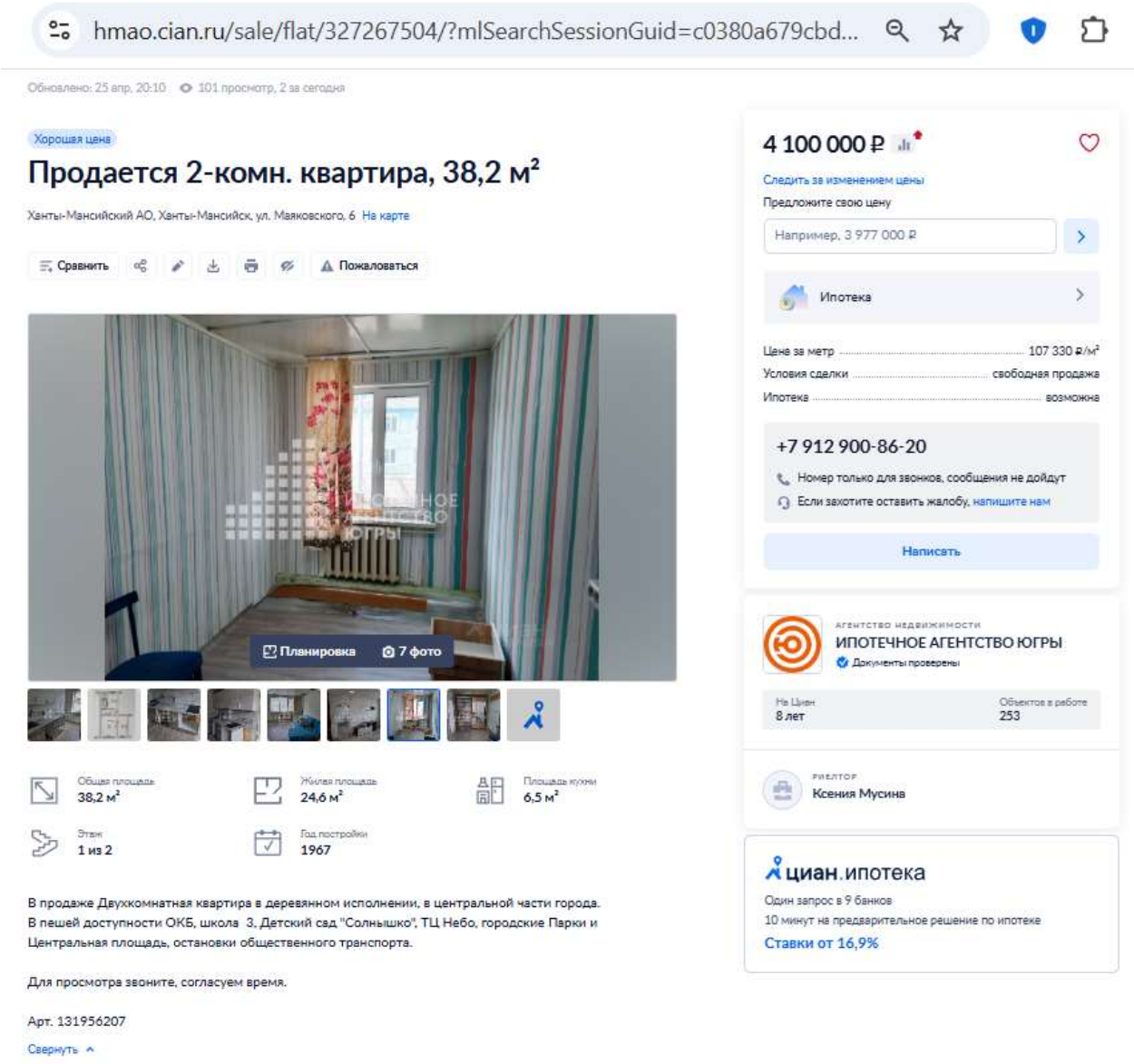
Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Информация об объектах аналогах

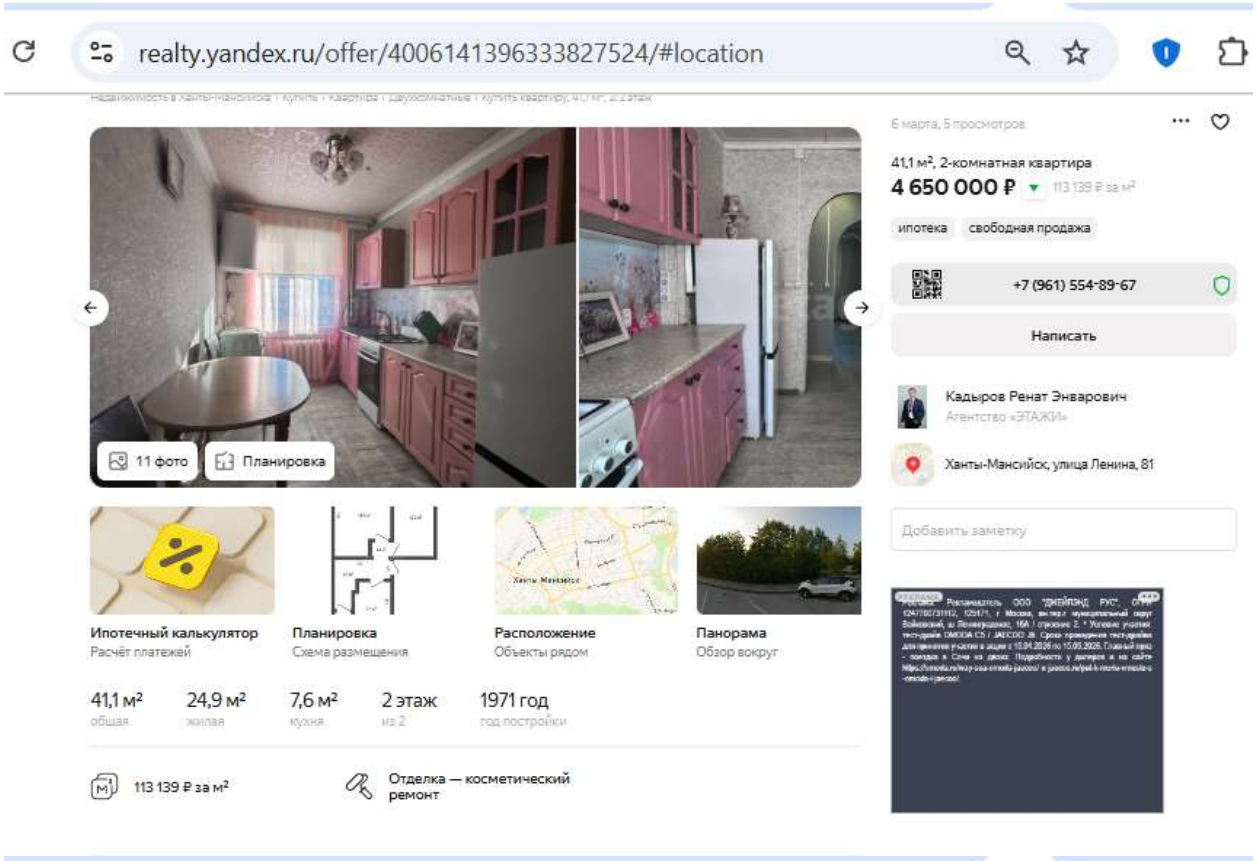
Аналог 1

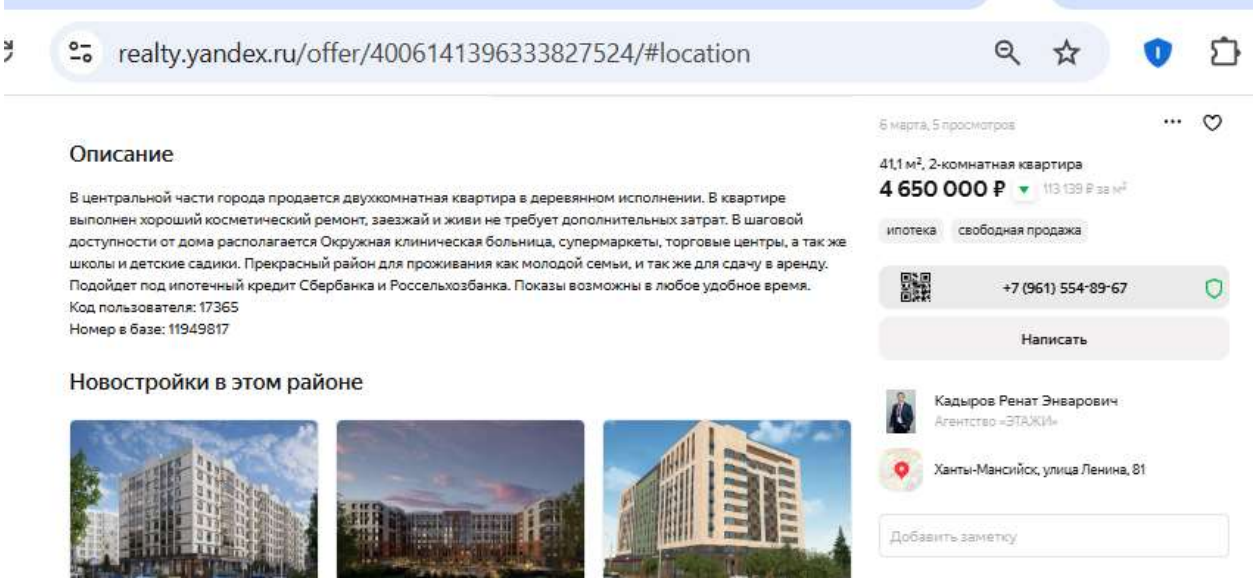
https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267504



Аналог 2

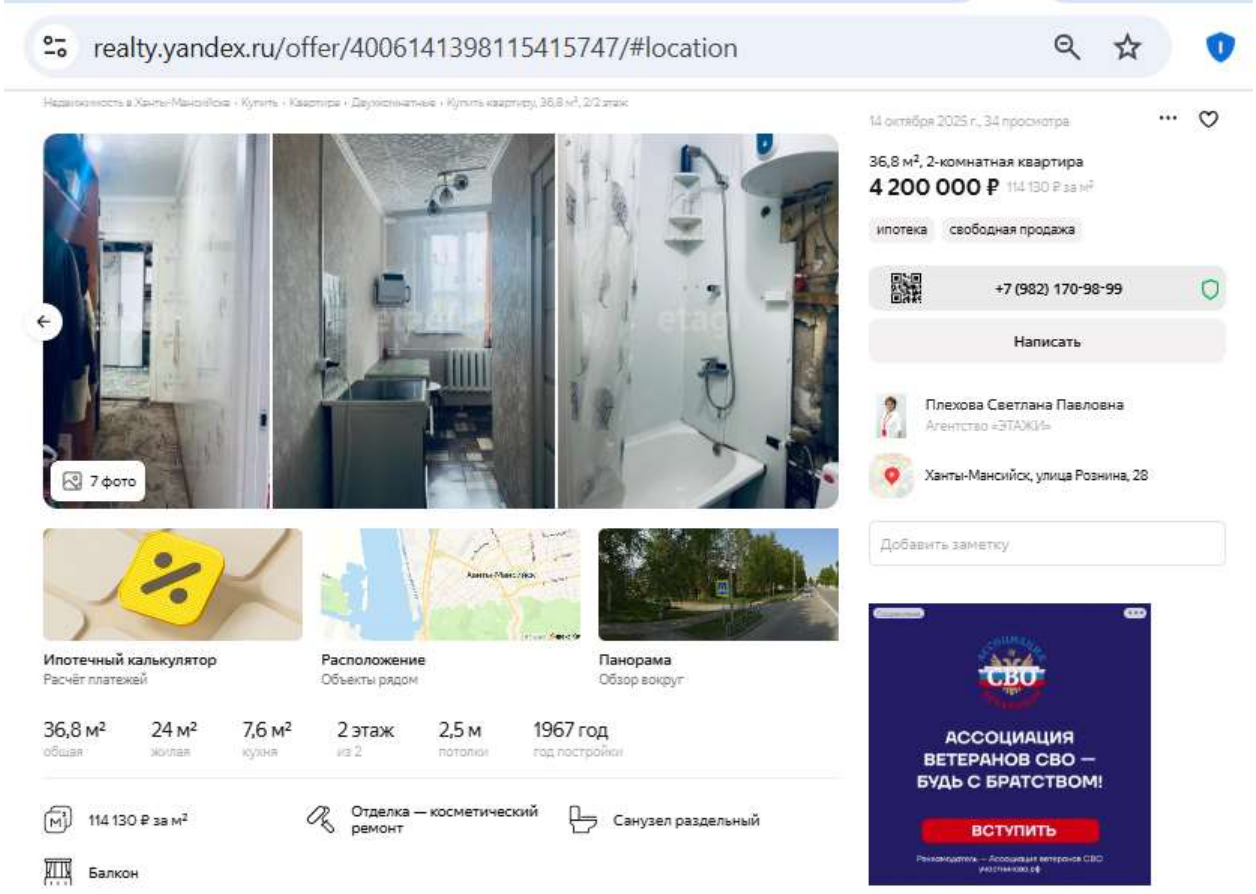
https://realty.yandex.ru/offer/4006141396333827524/

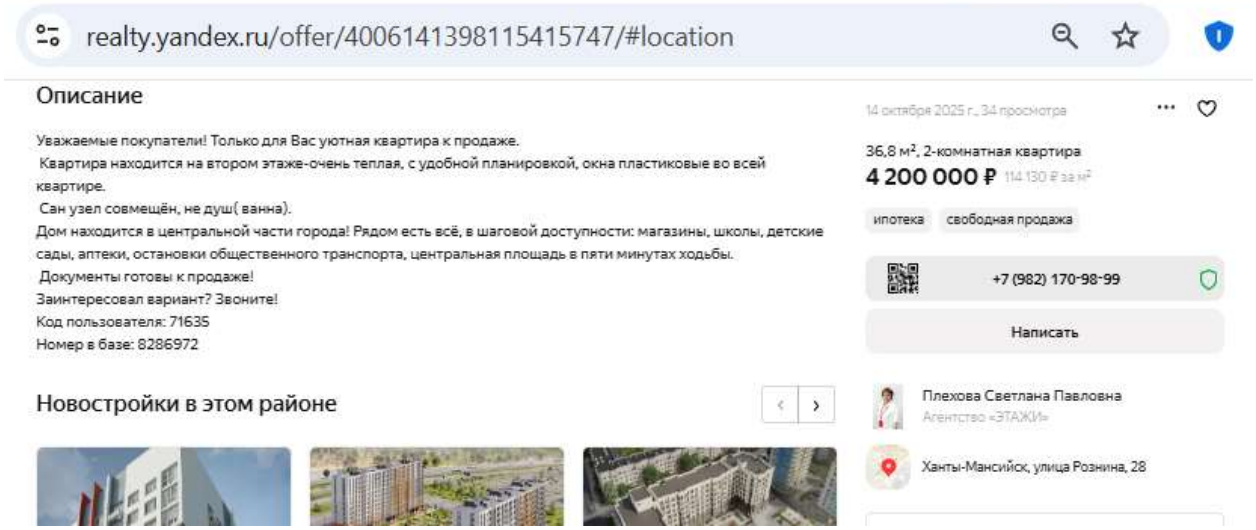




Аналог 3

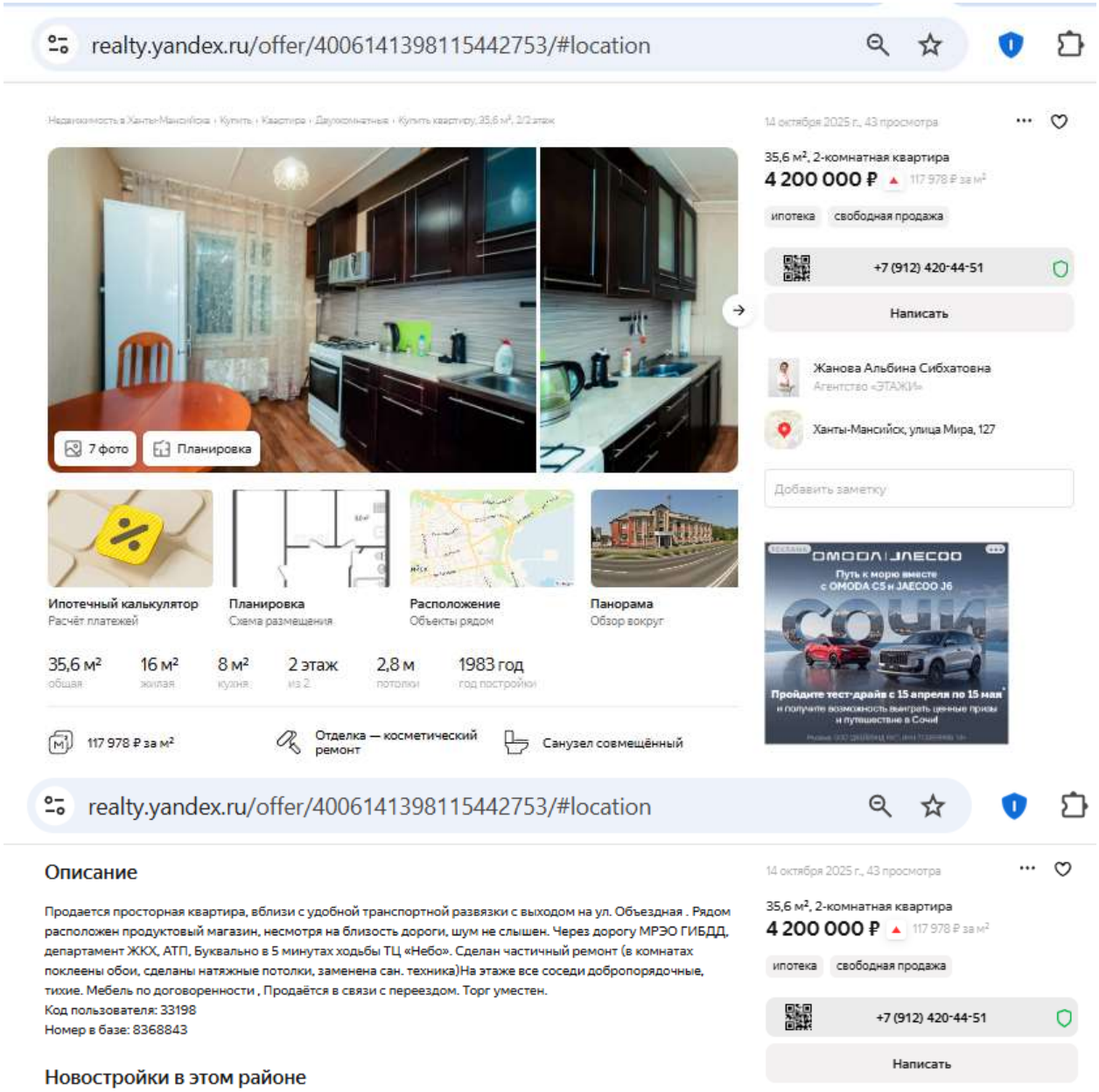
https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115415747/





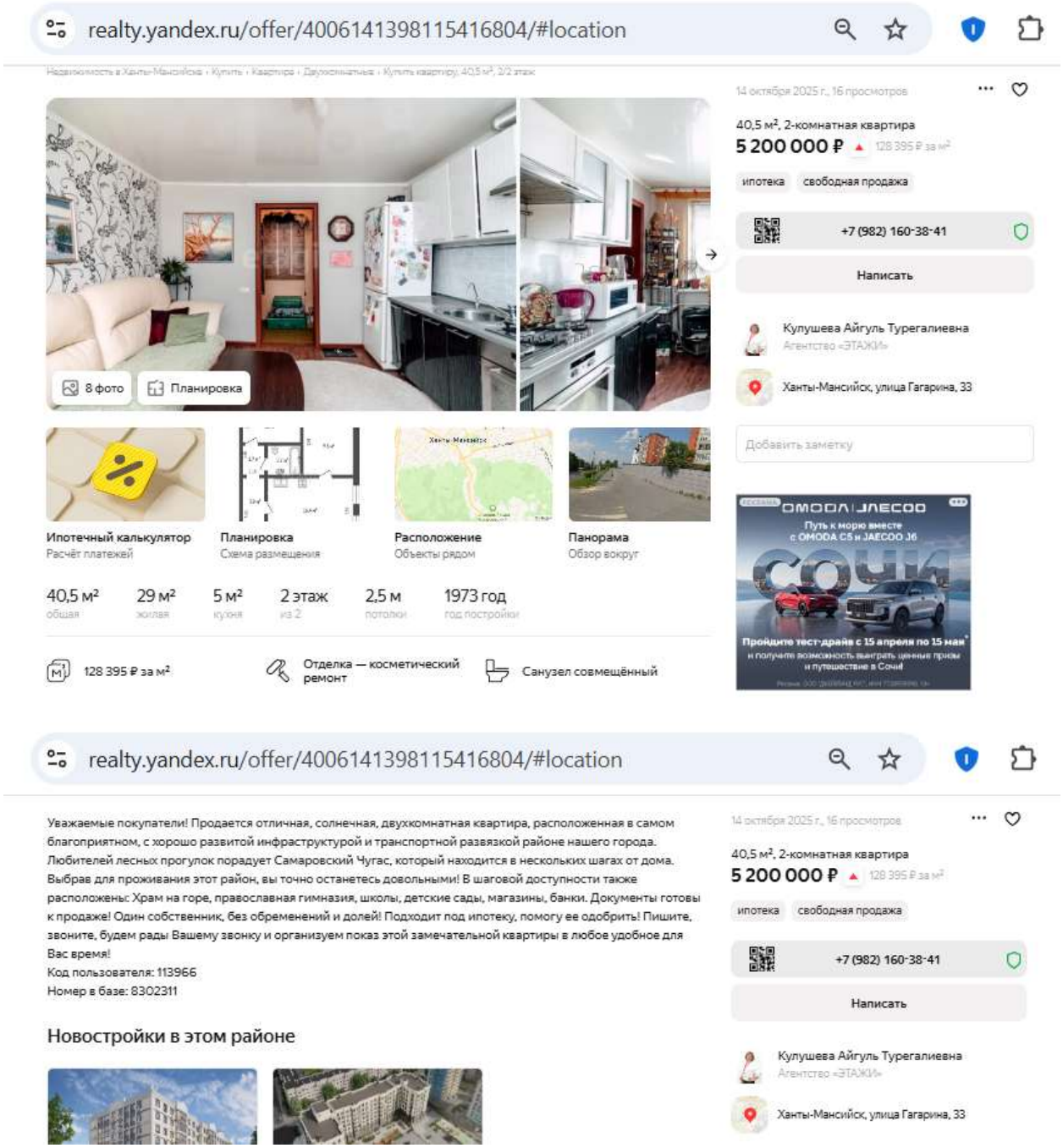
Аналог 4

https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115442753/



Аналог 5

https://realty.yandex.ru/offer/4006141398115416804/



13.2. Документы, представленные заказчиком

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101084
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:001:002080930:0100:10011; Условный номер 86-86-01/013/2014-235
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 30, кв. 11
Площадь, м2:	40
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	337948.4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101084:59
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00E1AAF3A9997B7B5D49DE4E1ED9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360
Получатель выписки:	Сукманов Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00E1AAF3A9997B7B5D49DE4E1ED9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101084:360-86/041/2023-14 05.12.2023 11:25:39
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		05.12.2023 11:25:39
	номер государственной регистрации:		86:12:0101084:360-86/041/2023-15
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F1AAF7A3900F5CE9D1E0DE4E02F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F1AAF7A3900F5CE9D1E0DE4E02F6A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-23, выдан 16.05.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360		

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 7

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:360

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F1AAF7A3900F5CE9E0D0E4AE2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

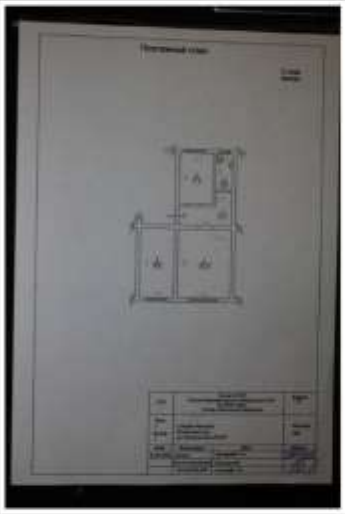
Раздел 5 Лист 8

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

29.10.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101084:360	Номер этажа (этажей): 02



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F1AAF7A3900F5CE9E0D0E4AE2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **помещение**
(тип объекта учета)

Квартира
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населённый пункт	тип	город
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**Калинина**
Номер дома	**30**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения (квартиры)	**11**	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		

Сведения о ранее произведённой постановке на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	**71:131:001:002080930:0100:10011**
Кадастровый номер	**86:12:000000:0000:71:131:001:002080930:0100:10011**

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

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

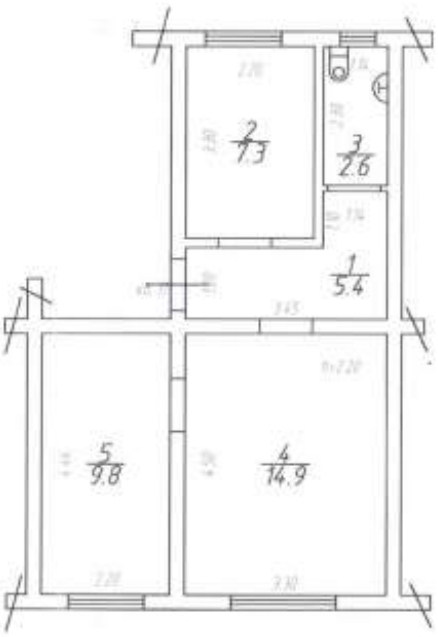
Паспорт составлен по состоянию на 2 марта 2011 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ А.В. Навалихин

М.П.

Поэтажный план

2 этаж
жилое



РФ	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра Ханты-Мансийское отделение		Инвент. №
Лист 1 Листов 1	г. Ханты-Мансийск Поэтажный план ул. Калинина дом 30 кв. 11		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
02.03.2011г	техник	Дмитриева Г.А.	
	Зам.нач.произв.отд	Костина Н.В.	
	Нач.произв.отд.	Авчинова Г.Ф.	

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество паспорт для юридических лиц - по уставу	Сведения о принадлежности	Доля (часть литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридо и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
							Квартиры (кв.м.)	из нее		Лоджия, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
								жилая (кв.м.)	вспомогательная (кв.м.)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	2	11	1	Коридор	1,2*3,45+1,1*1,14	5,4	5,4	0,0	5,4	0,0	2,2		
			2	Кухня	2,2*3,3	7,3	7,3	0,0	7,3	0,0			
			3	Сан.узел	2,3*1,14	2,6	2,6	0,0	2,6	0,0			
			4	Жилая	3,3*4,5	14,9	14,9	14,9	0,0	0,0			
			5	Жилая	2,2*4,46	9,8	9,8	9,8	0,0	0,0			
				Итого по квартире:		**40,0**	**40,0**	**24,7**	**15,3**	**0,0**			

Примечание:

Общая площадь квартиры уменьшилась на 2,7кв.м., в том числе жилая уменьшилась на 1,5кв.м., в результате проведения отделочных работ.

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания	Этажность здания	Физический износ здания
1965	2	66 % на 23.10.2002

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	Деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянное отепленное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	Дощатые
	б) в кухне	Дощатые
	в) в ванной	Дощатые
	г) в других помещениях	
5	Проемы:	
	оконные	Двойные створные, переплеты деревянные
	дверные	Простые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обшивка стен гипсокартоном
	б) в кухне	Обшивка стен гипсокартоном
	в) в ванной	Обшивка стен гипсокартоном
	г) в других помещениях	
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	Обшивка гипсокартоном
	б) в кухне	Обшивка гипсокартоном
	в) в ванной	Обшивка гипсокартоном
	г) в других помещениях	
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжение	Центральное
	б) электричество	Проводка скрытая
	в) канализация	Центральная
	г) гор.водоснабжение	
	д)ванн, душа, сауны	
	е) лоджий, балконов	Нет
	ж)телефон	Нет
	з) радио	
	и) лифт	
	к) мусоропровод	
	л) прочее	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 146 161 руб.

Паспорт выдан "05" марта 2011 г.

Проверил: _____ Н.В. Костина "05" 05 20 11 г.

Исполнил: _____ Г.А. Дмитриева 2 марта 2011 г.

Ханты-Мансийск Калинина 80 - 11 заказ клиент 938 инв. 2860


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
листов
" марта 2014г.
Дмитриева Г. А.