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,

нежилого здания, объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	30 января 2026 года
Дата составления отчета	30 января 2026 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/12

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором № ОЦ/01/2025 от «01» июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и дополнительным соглашением №12 от 13 января 2026 года, произведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, нежилого здания, объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1.

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, нежилого здания, объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, по состоянию на дату проведения оценки 30 января 2026 года, без учета НДС, составляет:

37 256 000 (Тридцать семь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей.

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).

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

Генеральный директор
ООО «Содружество» Кивисепп К.Б.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
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 13
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 14
6.1. Основные понятия и определения 14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
7.1. Идентификация объекта оценки 18
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 18
7.3. Характеристики объекта оценки 21
7.4. Перечень использованных документов 22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 24
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 24
8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г. 28
8.3. Анализ рынка недвижимости 29
8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 29
8.3.2. Анализ рынка торговой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа 30
8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений рынка торговой недвижимости 32
8.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 32
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 34
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 36
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 36
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 36
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 37
11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 41
11.1. Заключение о результате оценки, полученном с применением Затратного подхода 50
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 52
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 53
13.1. Информация об объектах аналогах 53
13.2. Копии документов, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики 54

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, нежилое здание, объект незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1 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	«30» января 2026 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №12 от 13 января 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/01/12 от 30 января 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.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб.	
Стоимость в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	37 255 784
Стоимость в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Не применялся
Стоимость в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, (с учетом округления), руб.	37 256 000 (Тридцать семь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч)

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, нежилого здания, объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, по состоянию на дату проведения оценки 30 января 2026 года, без учета НДС, составляет:

37 256 000 (Тридцать семь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Оценщик ООО «Содружество» Галкин М.И.

Генеральный директор
ООО Содружество» Кивисепп К.Б.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Объект недвижимости, нежилое здание, объект незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1 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, нежилое здание, объект незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1
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 30.01.2026 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	«30» января 2026 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

4.1. Сведения о независимости

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

5.2. Специальные допущения

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

5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводится.
- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату

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

оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

- При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным.
- Оценщик не проводит обмеры и техническую экспертизу состояния оцениваемого объекта. Общие сведения об объекте оценки принять на основании данных, предоставленных Заказчиком, правоподтверждающих документов и технической документации.
- Оценка проводится в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц/
- Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки Оценщику предоставлены не были. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки рыночной стоимости.

5.4. Прочие допущения

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиком.
- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные

факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика и/или Исполнителя.
- 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».
- 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.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Справедливая стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату, согласно Заданию на оценку.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.

5.5. Ограничения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

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

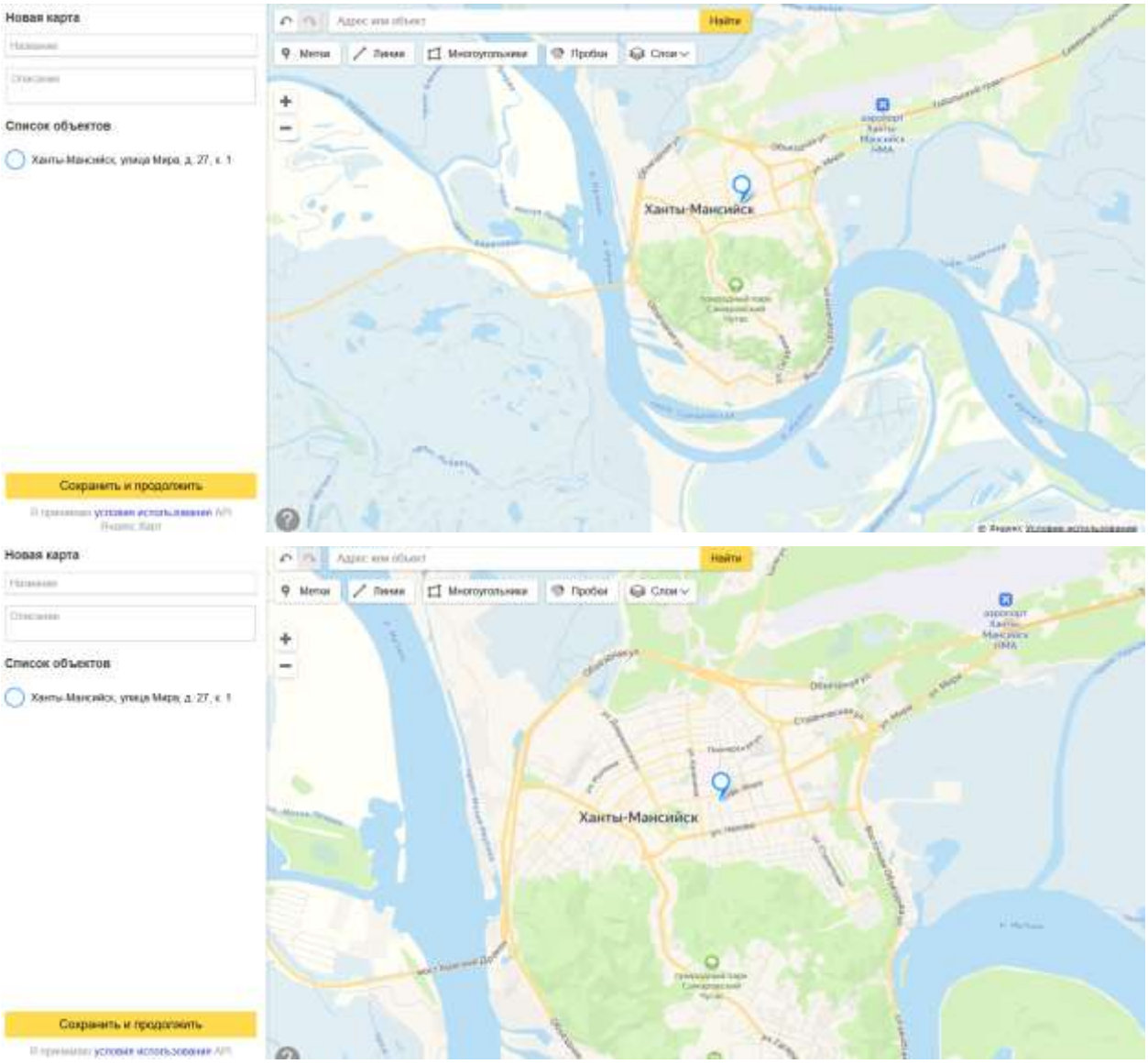
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

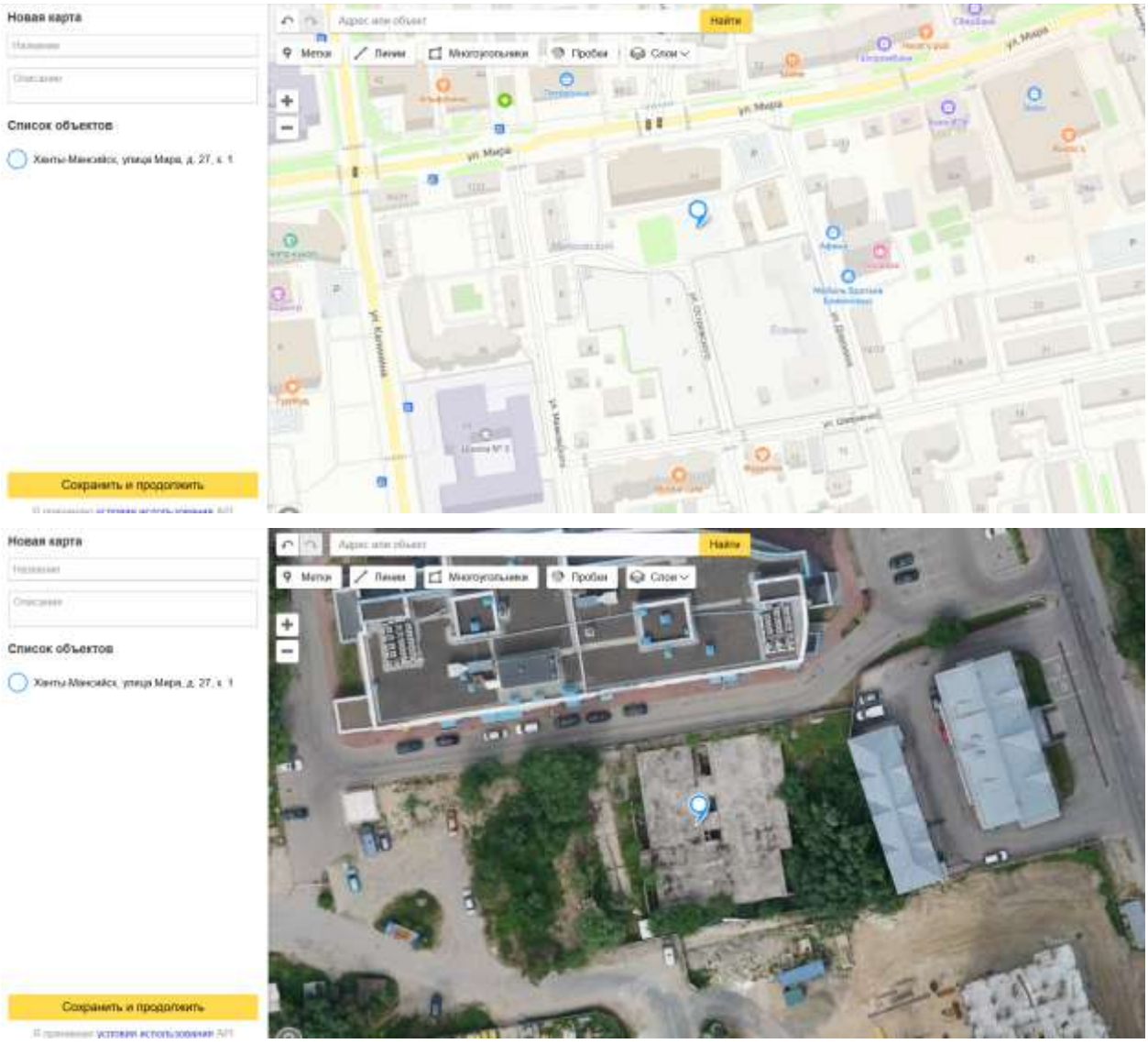
7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является объект недвижимости, нежилое здание, объект незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1.

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



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

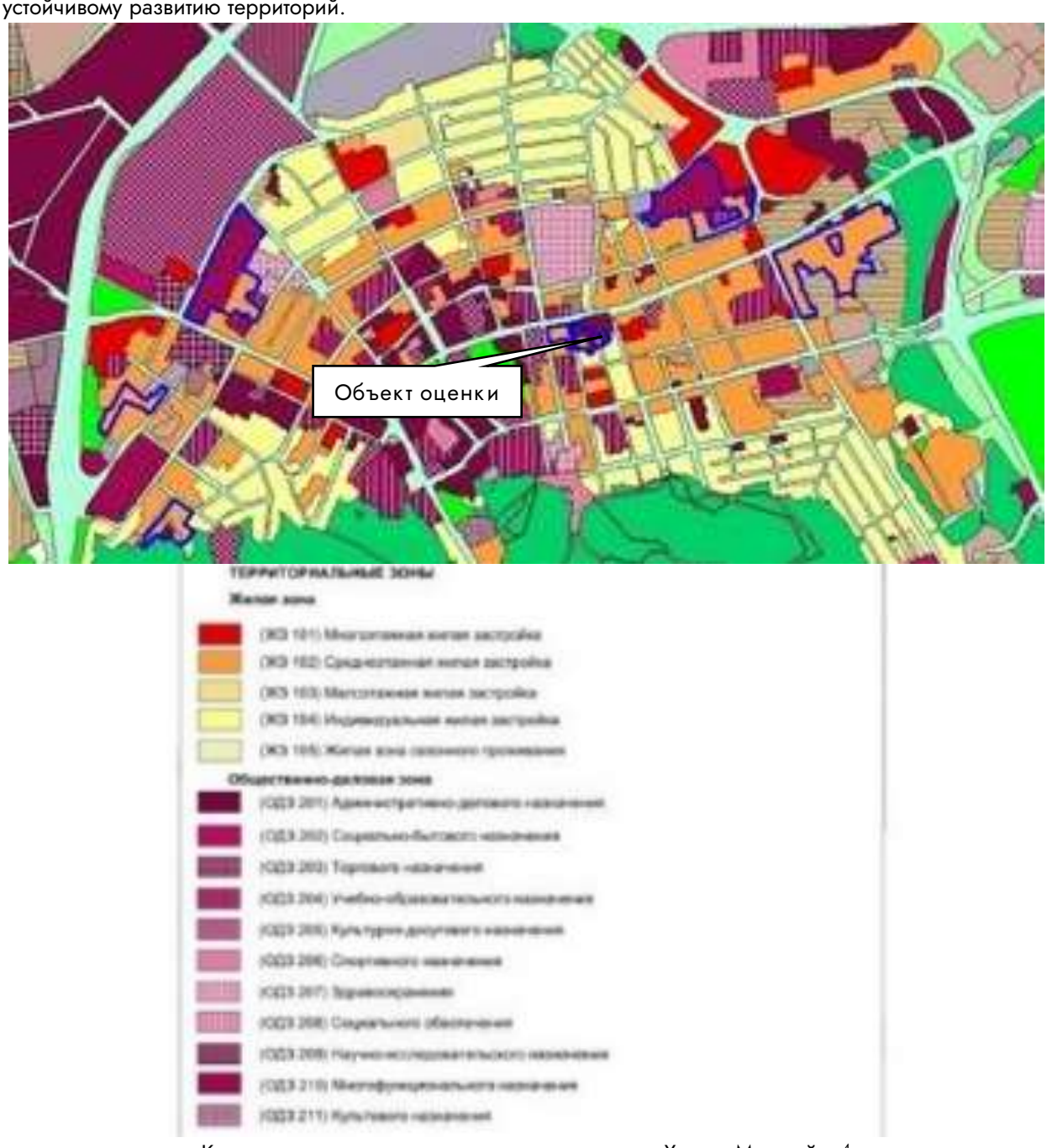


Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 27, корп. 1
Район	Центральный
Квартал	Литературный
Расположение в квартале	ул. Шевченко - красная линия ул. Маяковского, ул. Мира и ул. Чехова - второстепенные линии
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Низкая
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Мира, ул. Доронина, ул. Маяковского и ул. Островского
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Подъездные дороги	С твердым покрытием
Условия парковки	Условия для парковки отсутствуют
Доступ к объектам	Ограниченный доступ

Описание месторасположения объекта оценки с точки зрения градостроительного зонирования

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск Объект оценки (земельный участок, в пределах которого расположен Объект оценки) относится к территориальной зоне ОДЗ 201: Административно-деловая зона, и граничит с зоной Ж3 102: Среднеэтажной жилая застройка и зоной Ж3 104: Индивидуальная жилая застройка. Местоположение объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.



Карта градостроительного зонирования г. Ханты-Мансийск[4]

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

7.3. Характеристики объекта оценки

Техническое описание здания размещения Объектов оценки[5]	
Наименование объекта	Здание торгово-сервисного центра по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Проектируемое назначение здания	Нежилое здание (блок 2 - 9-ти этажные апартаменты, общая площадь 7 059 кв. м.)
Год постройки/год капитального ремонта	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен Объект оценки	86:12:0000000:5918
Кадастровый номер здания	86:12:0101059:30
Общая площадь, кв.м	7 059
Кадастровая стоимость, руб.	4 089 702,24
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность 86:12:0101059:30-86/041/2021-4 от 03.03.202
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
Обременение прав (по данным ЕГРН, Росреестр)	Доверительное управление 86:12:0101059:30-86/041/2021-5 от 03.03.2021
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены (на результат справедливой стоимости отсутствие данных не влияет)
Фундамент	Железобетонный, свайно-ростверковый
Материал стен	Монолитный железобетон
Материал перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Число этажей	9 (в том числе подземных, 1)
Степень готовности	10%
Физический износ элементов здания, %	16%[6]
Текущее использование	Не используется

По результатам данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик пришел к заключению, что Объектом оценки является нежилое здание, объект незавершенного строительства, со степенью готовности 10%. Объект оценки не является ветхим, значительных видимых повреждений основных конструктивных элементов, признаков износа не характерных для данного типа имущества не выявлено.

[5] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/573103, https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7684949.778113991&coordinate_y=8626740.93293515&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235

[6] Согласно данным Справки о техническом состоянии объекта незавершенного строительства №28 от 01.07.2025 г.

Фотографии объекта оценки[7]

	
Объект оценки	Объект оценки
	
Объект оценки	Объект оценки
	
Объект оценки	Объект оценки

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:

- Экспертное заключение № 435-07 от 20.09.2007 г;
- Технический план объекта незавершенного строительства;
- Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г;

[7] Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком

- Справка о техническом состоянии объекта незавершенного строительства №28 от 01.07.2025 г.

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

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

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

Оцениваемое имущество относится к рынку коммерческой недвижимости г. Ханты-Мансийск. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [8]

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (**26,3** трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	янв-окт 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,0
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,8
7.	Строительство всего (**14,1** трлн.руб.)	+9,0	+2,1	+3,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (**116,8** млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	-4,6
9.	Грузооборот транспорта (**4 585,1** млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,4
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (**446,0** млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,8
11.	Оборот розничной торговли – **50,0** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,4
12.	Оборот общественного питания – **3,49** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению –**16,4** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,6
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

[8] https://statrielt.ru/downloads/2025-12.pdf дата публикации 08.12.2025

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.10.25** (**35 339,0** млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (**19 702,4** млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.10.25** (**140,7** трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,5
	- из них просроченная задолженность (**372,8** млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы России (ЗВР), на **28.11.25**г: **733,4** млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+19,4
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полуг 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за **янв-сент 2025** года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,8 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на **01.11.25г. 56,3** млрд. долл. США	0.0	-2,3	+6,4

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с **27.10.25г.**, %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	76,09
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,57

Состояние и перспективы российской экономики

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

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о благополучии и стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

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

по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

– новых квартир - на 4,0%,

– квартир вторичного рынка – на 4,0%,

– индивидуальных домов – на 3,0%,

– земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,

– земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%

– земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,

– земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,

– земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,

– торговых помещений и зданий – на 7,0%,

– административных помещений и зданий – на 6,0%,

– складских помещений и зданий – на 12,0%,

– производственных помещений и зданий – на 10,0%

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113) (см. приложение).

По федеральным округам:

	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		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок в 2025 году стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-16,5%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем

предложения и снижает объем сделок. Сокращение объемов ипотечного кредитования привело к снижению спроса в сегменте жилья эконом-класса и росту доли премиум-класса, где рост цен сохранился, учитывая рост цен стройматериалов, комплектующих, ГСМ и энергии. Рост себестоимости строительства и снижение продаж повлекло за собой банкротство неэффективных застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность во всех отраслях и на рынке недвижимости. Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г.[9]

По объему промышленного производства автономный округ среди субъектов Российской Федерации занимает 2-е место. В структуре промышленного производства добыча полезных ископаемых – 83,8 %.

По производству электроэнергии автономный округ занимает 1-е место.

Тепловой энергии за январь-октябрь 2025 года произведено 14,0 млн Гкал, что меньше на 12,3 % к соответствующему периоду 2024 года.

В лесопромышленном комплексе за январь-октябрь 2025 года произведено лесоматериалов хвойных пород 749,4 тыс. плотн. куб. м, что на 14,5 % меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

В агропромышленном комплексе в хозяйствах всех категорий в январе-октябре 2025 года произведено мяса (скот и птица на убой) в живом весе – 10,6 тыс. тонн, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 12,5 %; молока – 14,3 тыс. тонн, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 19,1 %; яиц – 33,6 млн штук, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 18,0 %.

В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года уменьшилось: поголовье крупного рогатого скота – на 24,2 %, свиней – на 39,1 %, овец и коз – на 16,7 %.

Демографическая ситуация

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2025

года – 1 781 782 человека (28 место в РФ), на 1 января 2024

года – 1 759 386 человек (29 место в РФ), среднегодовая численность населения за 2024 год – 1 770 584 человека, за 2023 год – 1 744 869 человек.

Средний размер дохода пенсионера на 1 ноября 2025 года

– 34 588,6 рублей (на 1 ноября 2024 года – 30 998,5 рублей) или 188,7 % от величины прожиточного минимума пенсионера в Югре.

За январь-ноябрь 2025 года численность получателей мер социальной поддержки через органы социальной защиты населения составила 366,2 тыс. человек или 20,5 % от общей численности населения автономного округа (за январь-ноябрь 2024 года – 353,3 тыс. человек или 20,1 % от общей численности населения автономного округа). Количество мер социальной поддержки, предоставляемых гражданам в январе-ноябре 2025 года – 94 вида (январь-ноябрь 2024 года – 92 вида).

Ситуация на регистрируемом рынке труда автономного округа по состоянию на 08 декабря 2025 года:

- численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости – 1,8 тыс. человек (на 08 декабря 2024 года – 1,9 тыс. человек);
- уровень регистрируемой безработицы – 0,20 % (на 08 декабря 2024 года – 0,21 %);
- коэффициент напряженности составил 0,1 безработных на одно свободное рабочее место (на 08 декабря 2024 года – 0,1);
- численность работников, предполагаемых к увольнению – 0,8 тыс. человек (на 08 декабря 2024 года – 1,4 тыс. человек).

[9] https://depeconom.admhmao.ru/activity/otraslevye-napravleniya/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/ дата публикации 08.12.2025

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация коммерческой недвижимости

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

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

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

Ниже приводится классификация объектов офисного, торгового назначения и сходных объектов.[10]

Классификация объектов торгового назначения и сходных типов объектов

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1. Торговая недвижимость		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово - развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м

[10] «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами: предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций: бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты -коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов. Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект. Б. Конюшенная ул.. основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
3	Торговые площади	Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли. которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

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

8.3.2. Анализ рынка торговой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа

В связи с тем, что анализ рынка торговой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, по итогам 2025 года, на момент проведения оценки не сформирован и не опубликован, Оценщик счел возможным провести соответствующий анализ по итогам 2024 года.

Анализ рынка торговой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа — Югры по итогам 2024 года, основан на данных риелторских компаний, консалтинговых отчетов и региональной статистики и подготовлен с использованием интеллектуального чат-бота DeepSeek.[11]

Ключевой тренд 2024 года: Стабилизация и структурная перестройка

Рынок торговой недвижимости Югры в 2024 году вышел из фазы турбулентности и демонстрирует признаки стабилизации, но в новых условиях. Основной драйвер — устойчивый потребительский спрос, подкрепленный высокими доходами населения (благодаря нефтегазовому сектору) и активной государственной поддержкой бизнеса и развития городов. Однако рынок становится более сегментированным и требовательным.

Предложение и vacancy rate (уровень вакантных площадей)

Общая тенденция: Предложение новых больших форматов (региональные ТРЦ) практически отсутствует. Рынок развивается за счет реконфигурации, редевелопмента и точечного ввода качественных локальных объектов.

[11] https://chat.deepseek.com/a/chat/s/3bc674d8-64d4-4cb6-9bab-d6cb2747d418

Уровень вакантности: сильно варьируется в зависимости от города, формата и качества объекта.

- Сургут, Нижневартовск: Вакантность в качественных ТРЦ и на парадных улицах остается низкой (3-7%). Основной оборот аренды происходит за счет ребрендинга и замены слабых операторов на сильные.
- Ханты-Мансийск: как административный центр, показывает стабильно низкую вакантность в премиальных локациях благодаря статусному спросу.
- Старые торговые центры и ряды "советского" типа: Вторичный рынок в спальных районах и устаревших форматах страдает от высокой вакантности (до 20-30%). Явная поляризация: спрос концентрируется на современных, удобных, многофункциональных пространствах.

Новое строительство: Активность низкая. Основные проекты — neighborhood-центры (районные форматы 5-15 тыс. кв.м) в растущих микрорайонах крупных городов и отдельно стоящие здания под современных арендаторов (например, у семейных парков).

Спрос и арендные ставки

Активные арендаторы:

- Фуд-ритейл и HoReCa: Лидеры по спросу. Особенно популярны современные фуд-корты, кофейни (в т.ч. местные сети), рестораны демократичного и среднего сегмента.
- Детские и развлекательные операторы: Сектор роста (развивающие центры, игровые, квесты, батутные парки). Семьи — ключевая аудитория с высокой покупательной способностью.
- Масс-маркет и обувные сети: сохраняют устойчивый спрос в ТРЦ.
- Локальные и федеральные региональные сети: активно замещают уходящих игроков, усиливая конкуренцию.

Арендные ставки:

- Стабилизировались после периода корректировок.
- ТРЦ класса А (Сургут, Нижневартовск): 4 000 — 7 000 руб./кв.м/год (нетто, без учета эксплуатации).
- Улицы с высокой проходимостью ("парадные"): 15 000 — 40 000 руб./кв.м/год в зависимости от города и конкретной локации.
- Районные форматы: 2 000 — 4 000 руб./кв.м/год.
- Популярна гибридная модель ставок: фикс + % от оборота, что выгодно и арендодателю, и арендатору.

Тренды и особенности 2024 года

Импортозамещение в ритейле: Российские и локальные бренды заняли ниши ушедших международных операторов, особенно в сегментах fashion, аксессуаров, общественного питания.

Оживление уличного ритейла: В центрах городов (особенно в Ханты-Мансийске) выросла привлекательность первых этажей жилых комплексов и отдельно стоящих зданий под форматы "у дома" и специализированные магазины.

Мультифункциональность и опыт (experience): Успешные объекты перестают быть просто местом шопинга. Акцент на фуд-корты, детские зоны, коворкинги, места для мероприятий. Социальная и развлекательная роль ТЦ усиливается.

Повышение качества управления: Владельцы торговой недвижимости активно инвестируют в репозиционирование, ремонт, маркетинг и событийную деятельность для удержания потока.

Рост интереса к логистике и складам: не напрямую торговля, но критически важная инфраструктура. Спрос на современные складские помещения под распределительные центры для онлайн- и офлайн-ритейла продолжает расти.

Влияние макроэкономических факторов

Плюсы: Высокий уровень доходов населения, низкая безработица, статус региона-донора, государственные программы поддержки МСП.

Риски: Высокая стоимость логистики и строительства, зависимость экономики от нефтяных цен, нехватка квалифицированных кадров в сфере услуг.

Прогноз на 2025 год

Консолидация текущих трендов. Резкого роста или падения не ожидается.

Продолжится «очищение» рынка: устаревшие объекты будут либо редевелопированы, либо потеряют коммерческую привлекательность.

Рост конкуренции среди арендаторов за лучшие места, что будет повышать требования к качеству объектов.

Развитие niche-форматов: премиум-сегмент, товары для хобби и здорового образа жизни.

Активность в сегменте small box (небольшие помещения) и реконструкция существующих объектов под запросы рынка.

Выводы

Рынок торговой недвижимости ХМАО в 2024 году стал более зрелым и сегментированным. Период экстенсивного роста за счет нового строительства завершен. Ключевые слова теперь: качество, редевелопмент, управление, experience.

Инвестиционная привлекательность сосредоточена в:

- Модернизации существующих активов в лучших локациях.
- Строительстве компактных, эффективных neighborhood-центров в районах с высокой плотностью застройки.
- Развитии уличного ритейла в пешеходных зонах и центрах городов.

Регион остается одним из самых платежеспособных в России, что делает его рынок устойчивым для качественных проектов в сфере торговой недвижимости, ориентированных на реальные потребности местного сообщества.

8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений рынка торговой недвижимости

По результатам анализа ценовых предложений в районе расположения Объекта оценки, Оценщик не выявил предложений по продаже недвижимости, сходной по назначению, техническому состоянию и степени строительной готовности с оцениваемым объектом.

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

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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Расположение относительно "красной линии"	0,09
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
5	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,05
6	Этаж расположения	0,05
7	Пешеходный трафик	0,05
8	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
9	Физическое состояние объекта	0,04
10	Средняя проходимость в день	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип площади (класс (группа) объектов)	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
14	Наличие отдельного входа	0,03
15	Наличие охраны	0,02
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Стрит-ритейл.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,33
2	Расположение относительно "красной линии"	0,11
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Этаж расположения	0,06
5	Пешеходный трафик	0,06
6	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,05
7	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,05
8	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Физическое состояние объекта	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип площади (класс (группа) объектов)	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
14	Витринное остекление	0,03
15	Наличие охраны	0,02
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Торговые площади.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Расположение относительно "красной линии"	0,09
4	Этаж расположения	0,06
5	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
6	Пешеходный трафик	0,06
7	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,05
8	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Физическое состояние объекта	0,04
11	Материал стен	0,03
12	Тип площади (класс (группа) объектов)	0,03
13	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
14	Наличие охраны	0,02
15	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

ООО "Содружество"

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[12] представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

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

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

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

Объектов оценки является объект незавершенного строительства.

Согласно данным документов, предоставленных Заказчиком, оцениваемый объект должен был входить в состав строящегося объекта «Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийск» и представляет собой его часть, а именно: блок 2 - 9-ти этажные апартаменты, общая площадь 7 059 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, который после завершения строительства должен быть представлен отдельно стоящим зданием нежилого назначения.

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

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

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

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

Таким образом, определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным

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

использованием объекта недвижимости, будет являться такой вариант использования, в результате расчёта которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Вывод:

Учитывая приведённые выше обстоятельства, Оценщик считает, что финансово оправданным юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования объекта оценки, который максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) может быть использование объекта в качестве объекта недвижимости в соответствии с его предназначением.

В текущем состоянии оцениваемый объект по своему прямому назначению использоваться не может ввиду того, что на дату проведения оценки объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства со степенью готовности 10%.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls).
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения).

На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

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

10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии[13].

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[15].

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[16].

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

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

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для

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

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

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

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

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[17].

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

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

Сравнительный подход[18] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[19].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения затратного подходов. Сравнительный подход не применяется в связи с тем, что по итогам проведенного анализа рынка Оценщиком не обнаружено предложений по продаже

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

недвижимости, сходной по назначению, техническому состоянию и степени строительной готовности с оцениваемым объектом. Доходный подход не применялся в связи с общей нестабильностью в экономике, невозможностью прогнозирования.

11. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.[20]

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

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

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

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

Модульный метод заключается в условном разделении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и пр. — и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы исходя из их примерного процентного удельного вклада в затраты на строительство, найти общую сумму затрат.

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

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

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

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

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

Расчет затрат на строительство объекта

Расчёт затрат строительства проводился по следующему алгоритму:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- определение конструктивной системы и класса качества объекта оценки;
- подбор укрупнённого стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объёмом, площадью);
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов;
- расчёт стоимости объекта.

Стоимость воспроизводства / замещения оцениваемого объекта равна произведению скорректированного укрупнённого показателя стоимости строительства объекта-аналога на строительный объём или общую площадь оцениваемого объекта:

$$С\ воспр./замещ. = С\ К1 \times (V,S,L) \times ПП$$

Где:

С К1 – скорректированный укрупненный показатель стоимости строительства объекта-аналога в руб./ед.изм., согласно сборнику «КО-ИНВЕСТ»;

V, S, L – строительный объём, общая площадь либо протяженность оцениваемого объекта;

ПП – поправочный коэффициент на прибыль предпринимателя (застройщика, девелопера).

Расчет затрат на замещение выполнен методом сравнительной единицы на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов с использованием Справочника укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанные «КО-ИНВЕСТ»:

- «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 г.

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов, что будет рассмотрено далее в заданном порядке производимых расчетов. При выборе стоимости того или иного объекта Оценщик учитывал особенности конкретного здания, а именно: класс качества и конструктивную систему.

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий:

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Здания		
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
Нерудных материалов и бетона		КС-8
Полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс		КС-8а
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и приводов		КС-14

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества. Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами справочников как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г., или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Выбор объектов-аналогов для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением. Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально–экономическим, природно-климатическим и местным условиям

осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв. м, 1 куб. м или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Стоимость строительства, приведена в Справочниках на текущую дату для условий региона расположения объекта оценки.

Выбор аналога

Согласно группировкам, принятым в Сборниках, были определены конструктивные системы и классы качества оцениваемого сооружения. Выбор объектов-аналогов для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением.

Параметры оцениваемого объекта приведены в разделе «Описание объекта оценки»., описание объектов аналогов приведено в расчетной таблице ниже.

Данные о подобранном аналоге



Объект: ruO3.11.100.0012 / КС - 1
2025г. / ХМАО, КЛАСТЕР 3

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	74326(~1.319)	01.08.25	79988(~1.419)
01.02.25	74665(~1.325)	01.09.25	81132(~1.439)
01.03.25	75014(~1.331)	01.10.25	82344(~1.461)
01.04.25	75362(~1.337)	01.11.25	83824(~1.487)
01.05.25	76922(~1.365)	01.12.25	85434(~1.516)
01.06.25	78427(~1.391)	01.01.26	0
01.07.25	79870(~1.417)	01.02.26	+0

* — Означает прогнозные данные

Описание корректировок справочных показателей стоимости

Корректировки справочных показателей зданий и сооружений основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат, как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

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

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

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

- на разницу в объеме или площади;
- на прибыль предпринимателя.

Поправка на разницу в объеме или площади

В соответствии с указаниями по практическому применению справочника компании КО-ИНВЕСТ стоимость объекта-аналога корректируется на разницу в площади.

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Общая площадь Объекта, планируемая к строительству, составляет 7 059 кв.м., ближайший справочный показатель составляет 12 000 кв.м.

В данном случае разница в площади между Объектов оценки и ближайшим справочным показателем составляет 0,59 (из расчета =7 059/12 000). Данный показатель входит в диапазон 0,50 – 0,85. Корректирующий коэффициент на разницу в объеме или площади принят в размере 1,10.

Определение прибыли предпринимателя[21]

Прибыль предпринимателя является вознаграждением инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражается величиной, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также, тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Прибыль предпринимателя принята в размере 8%, на основании результатов опроса Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,03	0,18	**0,09**
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,15	**0,08**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,03	0,10	**0,05**
4	Складские помещения и здания	0,04	0,16	**0,07**
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,14	**0,07**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,02	0,15	**0,07**

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4043-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda

Стоимость улучшений в состоянии без износа и устареваний

Расчет стоимости улучшений в состоянии без износа и устареваний производится путем увеличения определенной ранее величины затрат на строительство на прибыль предпринимателя:

$$V_0 = E + P_r,$$

где V0 — стоимость оцениваемых объектов в состоянии без износа и устареваний,
E — затраты на строительство,
Pr — величина прибыли предпринимателя.

Определение износа и устареваний

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

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

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

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

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

Классическими методами определения накопленного износа являются:

- метод разбивки, предполагающий оценку накопленного износа по его составляющим;
- метод эффективного возраста, позволяющий напрямую определить накопленный износ посредством сравнения эффективного возраста объекта, показываемого его состоянием и полезностью, со сроком экономической жизни объекта.

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

$$Инак = Ифиз + Уфункц + Уэ,$$

где
Инак — потеря стоимости за счет износа и устареваний, руб.;
Ифиз — значение стоимости физического износа, руб.;
Уфункц — значение стоимости функционального устаревания, руб.;
Уэ — значение стоимости внешнего устаревания, руб.

Далее приведено описание и определение всех видов износов и устареваний.

Определение физического износа

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

Величина физического износа определяется в соответствии с выражением:

$$И_{физ} = Зз \times Р_{физ},$$

где

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

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

Рфиз — степень физического износа, %.

Выделяют следующие методы определения физического износа:

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

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

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

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

Износ в рамках метода хронологического возраста рассчитывается по следующей формуле:

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

Где:

Ифиз — физический износ на дату оценки, %;

Всс — нормативный срок эксплуатации (экономической жизни);

Вост — остаточный срок службы.

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

Экспертная таблица оценки технического состояния объектов недвижимости[22]

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износа, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81-100%

Согласно данным Справки о техническом состоянии объекта незавершенного строительства №28 от 01.07.2025 г, величина физического износа определена в размере 16%. Данный показатель физического износа соответствует состоянию «Хорошее» (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ).

Однако необходимо отметить, что оцениваемый объект значительное время находится в текущем состоянии (незавершенное строительство) и подвержен внешнему климатическому воздействию.

В соответствии с данными статьи «Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Автор Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант» (https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf): «Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства».

Таким образом, определенное экспертным методом значение физического износа необходимо увеличить на коэффициент, учитывающий то, что объект находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Соответственно, значение физического износа составит 48% (из расчета =16%*3).

Определение функционального устаревания

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

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

[22] Согласно данным Методики определения износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404. Ссылка: https://docs.cntd.ru/document/1200005761

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

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

Определение внешнего (экономического) устаревания

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

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

Определение накопленного износа

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

Определение стоимости объектов капитального строительства

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

$$РС = С_{в/з} * (1 - И_{нак})$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта оценки;

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

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

Расчет стоимости оцениваемого имущества представлена в таблице далее.

Расчет стоимости оцениваемого имущества с применением метода сравнительной единицы в рамках затратного подхода

Наименование	Описание
Наименование объекта	Здание торгово-сервисного центра по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Проектируемое назначение здания	Нежилое здание (блок 2 - 9-ти этажные апартаменты, общая площадь 7 059 кв. м.)
Кадастровый номер здания	86:12:0101059:30
Степень готовности, %	10%
Общая площадь, кв.м.	7 059,00

Планируемая этажность	9, в том числе 1 подземный этаж
Высота потолка, м	Данные не предоставлены
Конструктивное исполнение	КС-1
Материал стен	Монолитный железобетон
Инженерные коммуникации	Отсутствуют
Внутренняя отделка	Отсутствует
Наименование сборника	Ко-Инвест 2025 «Общественные здания»
Код аналога по сборнику	О3.11.100.0012
Наименование аналога	ЖИЛОЙ ДОМ / КОМПЛЕКС с помещениями коммерческо - торгового назначения и подземным гаражом МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ И КОМПЛЕКСЫ / ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ
Описание	Средняя высота этажа 3.60 м подземный гараж
Конструктивное исполнение	ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Нежилые помещения - 30.00 % от общей площади ФУНДАМЕНТЫ - Железобетонный ПРОЧЕЕ - Учтена стоимость лестниц
Класс конструктивной системы	КС-1
Этажность	-
Высота потолков, м.	3,6
Площадь объекта-аналога, кв.м.	12 000,00
Единица измерения	РУБ. на 1 м2
Дата, на которую приводится стоимость	30 января 2026 г.
Справочная стоимость 1 ед. измерения в руб.	85 434,00
Разница в площади	0,59
Диапазон поправки на разницу в площади	0,50-0,85
Поправка к стоимости (на площадь)	1,10
Стоимость замещения здания, руб.	663 386 467,60
Прибыль предпринимателя, руб.	53 070 917
ПП, %	8,0%
Полная восстановительная стоимость здания, руб.	716 457 385
Полная восстановительная стоимость, с учетом степени готовности, руб.	71 645 739
Физический износ, %	48%
Функциональный износ, %	0%
Внешнее устаревание, %	0%
Совокупный износ, %	48%
Стоимость объекта, полученная затратным подходом, без учета НДС, руб.	37 255 784

11.1. Заключение о результате оценки, полученном с применением Затратного подхода

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, нежилого здания, объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составила:

37 255 784 (Тридцать семь миллионов двести пятьдесят пять тысяч семьсот восемьдесят четыре) рубля.

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[23].

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

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.	
Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	37 255 784
Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	не применялся
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.	37 256 000

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[24].

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, нежилого здания, объекта незавершенного строительства, со степенью готовности 10%, общей площадью 7059 кв.м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1, по состоянию на дату проведения оценки 30 января 2026 года, без учета НДС, составляет:

37 256 000 (Тридцать семь миллионов двести пятьдесят шесть тысяч) рублей.

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

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

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

24 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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Информация об объектах аналогах

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, http://shop.coinvest.ru, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83,**Разработано**: http://unisol.top







Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г.
Пользователь: ООО "СОДРУЖЕСТВО"/7842058565

Раздел: МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ И КОМПЛЕКСЫ / ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ
Объект: ruO3.11.100.0012 / ЖИЛОЙ ДОМ / КОМПЛЕКС с помещениями коммерческо - торгового назначения и подземным гаражом
Порядок стоимости: 56.XXX.XX RUB / 01.01.2025
Сопутствующая информация:
ТЧММ: индивидуальная к разделу - 03.11.
ТЧММ: к справочнику, включая индивидуальные к разделам
ТЧММ: к справочнику
Общее сейсмическое районирование
Информационная основа и принципы построения изданий
Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках

Источник данных: Справочник оценщика "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства". **QR-code**, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода. Методика для актуализации справочной стоимости ссылка: http://files.coinvest.ru/9dx.pdf Актуальные технические части и методические указания ссылка: http://files.coinvest.ru/tail.pdf ! В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указаниями выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше. ID/URL:27513/https://id-option.ru/chk.php?d=1768999248&m=ru%D0%9E3.11.100.0012&u=27513

Объект: ruO3.11.100.0012 / КС - 1
2025г. / ХМАО, КЛАСТЕР 3

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	74326(~1.319)	01.08.25	79988(~1.419)
01.02.25	74665(~1.325)	01.09.25	81132(~1.439)
01.03.25	75014(~1.331)	01.10.25	82344(~1.461)
01.04.25	75362(~1.337)	01.11.25	83824(~1.487)
01.05.25	76922(~1.365)	01.12.25	85434(~1.516)
01.06.25	78427(~1.391)	01.01.26	0
01.07.25	79870(~1.417)	01.02.26	+0

* — Означает прогнозные данные

ООО "СОДРУЖЕСТВО"

13.2. Копии документов, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики

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

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101059
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86-01/001/2014-665
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 27, корп 1
Площадь, м2:	7059
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	10
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип: площадь; значение: 7059; единица измерения: в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.:	4089702.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0000000:5918
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
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: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 11.11.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101059:30-86/041/2021-4 03.03.2021 09:19:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 09:19:02
	номер государственной регистрации:		86:12:0101059:30-86/041/2021-5
	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" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		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 паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 11.11.2026	инициалы, фамилия

Лист 3

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30		

			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 паевым инвестиционным фондом, № 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 паевым инвестиционным фондом, № 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 паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ЕАА7А3909УЭСТВИННОДЕЙАОЛЛНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 4

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30		

			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 паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 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, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-28, выдан 07.08.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ЕАА7А3909УЭСТВИННОДЕЙАОЛЛНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30		

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

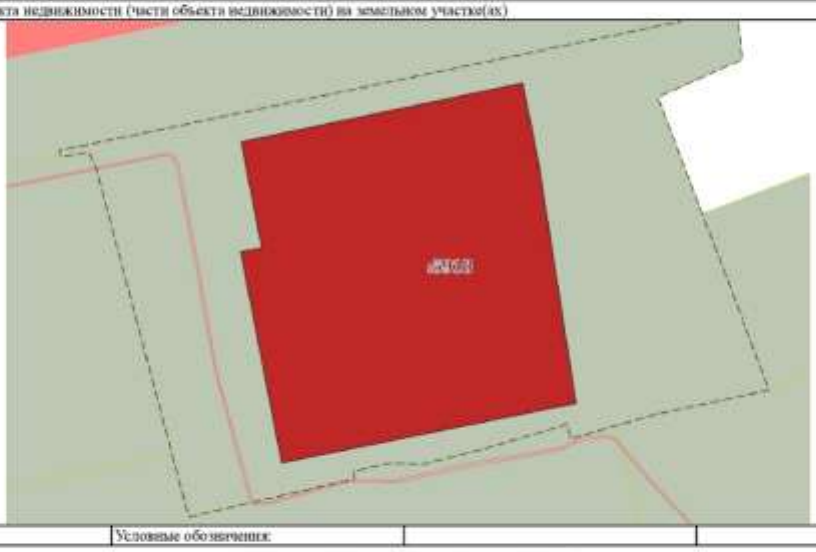
Раздел 4 Лист 6

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
05.11.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30		

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



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ**	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № _____ _____ _____ (подпись) (инициалы, фамилия) дата «____» _____ 2014 г.	Всего листов 16

1. Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления *(нужное отметить V):*

V о постановке на государственный кадастровый учет объекта незавершенного строительства

о государственном кадастровом учете изменений объекта незавершенного строительства с кадастровым № _____

о государственном кадастровом учете изменений объекта незавершенного строительства с кадастровым № _____ в связи с образованием части объекта незавершенного строительства

2.Сведения о заказчике кадастровых работ:

ЗАО "Ханты-Мансийский деловой центр"

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)

Подпись _____	Мазырин А.В. (Руководитель проекта)	Дата «___» _____ 2014 г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество: **Навалихин Алексей Витальевич**

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: **86-10-16**

Контактный телефон: **8 (3467) 32-52-64, 32-97-75**

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: **628007, Тюменская обл., г. Ханты-Мансийск, ул.Чехова, 27а**
priemnay@hm.uti-hmao.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: **Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-Федеральное БТИ" по Ханты-Мансийскому АО-Югра**

Подпись _____	**Навалихин А.В.**	Дата «___» _____ 2014 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Лист 2
Содержание	

№ п\п	Разделы технического плана объекта незавершенного строительства	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке	5
4	Характеристики объекта незавершенного строительства	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема расположения объекта незавершенного строительства на земельном участке	8
7	Чертеж контура объекта незавершенного строительства	9
8	Приложение	10
–	Декларация об объекте недвижимости	–
–	Разрешение на строительство	–
–	Приказ о присвоении адресов объектам недвижимости	–
–	Доверенность №	–
–	Кадастровый паспорт земельного участка	–

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Лист 3
Исходные данные	

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация об объекте недвижимости	от 12.02.2014 г.
2	Разрешение на строительство	№ 228 от 06.06.2012 г.
3	Приказ о присвоении адресов объектам недвижимости	№ 55 от 27.01.2014 г.
4	Доверенность	№ 86 АА 1127228 от 06.02.2014 г.
5	Кадастровый паспорт земельного участка	№ 86/201/13-238276 от 24.12.2013 г.

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана объекта незавершенного строительства

Система координат: МСК М86

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	ОМЗ 1 4	4	958824.27	2661587.90
2	ОМЗ 2 4	4	958793.84	2661600.32

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Тахеометр Leica TCR 1205 R 300	№ в государственном реестре средств измерений 38064-08 действительно до 01.07.2013 г.	Свидетельство о поверке № 1722 от 23.11.2012 г. до 23.11.2013 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано объект незавершенного строительства

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
—	—

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Сведения о выполненных измерениях и расчетах		Лист 4
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1-7	Геодезический метод
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (Mt), м
1	2	3
1	1-7	Mt = 0.1, вычислено с использованием программного обеспечения Credo_DAT 3.1 M 5, сертификат №2349.11601 от 14.01.2009 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Лист 5

Описание местоположения объекта незавершенного строительства на земельном участке

1. Сведения о характерных точках контура объекта незавершенного строительства, представляющего собой здание, строительство которого не завершено

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	958814.53	2661541.57	0.1
1	2	958819.86	2661567.11	0.1
1	3	958812.82	2661568.53	0.1
1	4	958790.80	2661571.96	0.1
1	5	958785.40	2661545.25	0.1
1	6	958804.56	2661541.52	0.1
1	7	958804.90	2661543.44	0.1
1	1	958814.53	2661541.57	0.1

2. Сведения о характерных точках контура объекта незавершенного строительства, представляющего собой сооружение, строительство которого не завершено

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
—	—	—	—	—	—

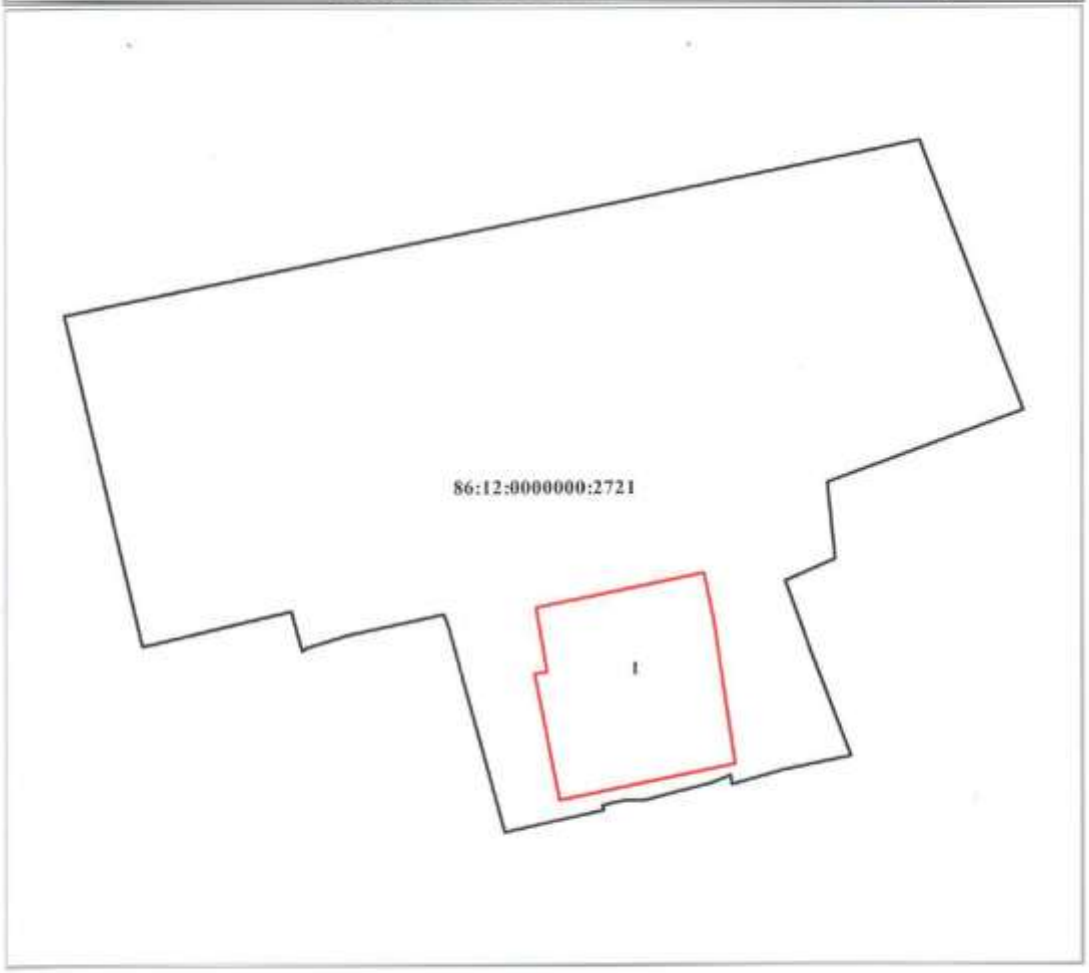
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		Лист 6
Характеристики объекта незавершенного строительства		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства	—
2	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект незавершенного строительства	86:12:0000000:2721
3	Адрес (описание местоположения) объекта незавершенного строительства	—
	Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра
	Муниципальное образование	г.Ханты-Мансийск
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	—
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул.Мира
	Номер дома	27
	Номер корпуса	1
	Номер строения	—
	Иное описание местоположения	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Мира, дом 27, корпус 1
4	Назначение объекта незавершенного строительства	Нежилое здание
	Индивидуальное наименование объекта незавершенного строительства	—
5	Количество этажей объекта незавершенного строительства	10
	в том числе подземных	1
6	Материал наружных стен	Бетонные
7	Общая площадь (Р), м2	7059.0
8	Основная характеристика объекта незавершенного строительства	—
9	Степень готовности, %	10%

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Лист 7
Заключение кадастрового инженера	
Наименование объекта: Блок 2 "Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске"	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Лист 8

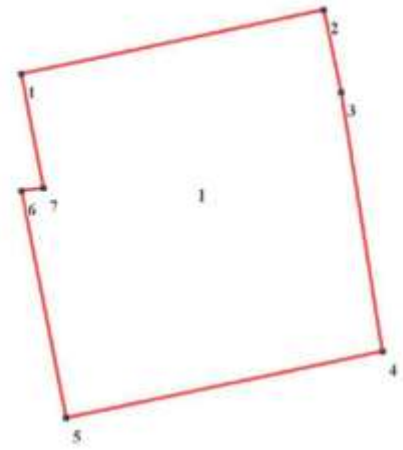
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ



Условные обозначения:

86:12:0000000:2721	Кадастровый номер земельного участка, номер кадастрового квартала
	Граница земельного участка, кадастрового квартала
1/1	Номер контура объекта незавершенного строительства
	Контур объекта незавершенного строительства
	Контур объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе
	Надземный контур объекта незавершенного строительства
	Подземный контур объекта незавершенного строительства

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЧЕРТЕЖ КОНТУРА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Лист 2



Условные обозначения:

1/1	Номер контура объекта незавершенного строительства
	Контур объекта незавершенного строительства
	Контур объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе
	Надземный контур объекта незавершенного строительства
	Подземный контур объекта незавершенного строительства
	Характерная точка контура объекта незавершенного строительства
1	Номер характерной точки контура объекта незавершенного строительства

ЮЭЦ
г. Ханты - Мансийск

Российская федерация
Ханты-Мансийский автономный округ
Общество с ограниченной ответственностью
"ЮГОРСКИЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР"
г.Ханты-Мансийск

628012, ХМАО- Югра,
г. Ханты - Мансийск
ул. Мира, 120.

тел. 2-64-68 факс 2-64-68

сентябрь 2007 г.

Утверждаю:
Начальник управления
Государственной вневедомственной экспертизы
Департамента строительства
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

О.И. Басов

"20" сентября 2007 г.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № *435-07*

Наименование рассмотренной документации	– Торгово-Сервисный центр по ул.Мира в г.Ханты-Мансийске
Год разработки – 2007, **стадия** – П, **шифр** – 30/08-2006.08.2006	
1. Место расположения объекта	– г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра, Тюменская область
2. Заказчик	– ЗАО «Ханты-Мансийский деловой центр»
3. Источники финансирования	- собственные средства
4. Генпроектировщик, наличие и срок действия лицензии на проектные работы, кем выдана	– ООО «Студия «Арди», г.Екатеринбург, лицензия Д 400052 Рег.№ ГС-5-66-01-26-0-6661088728-003810-2 от 19.01.2004г. (срок действия по 19.01.2009г.), Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу
5. Подрядная строительная организация	– определяется заказчиком

Вход. № 27-
«02» 10 2007г.

6. Основание для разработки:

6.1. Архитектурно-планировочное задание №66/07, утвержденное главным архитектором г.Ханты-Мансийска 14.08.2007г.
6.2. Задание на проектирование, утвержденное генеральным директором ЗАО «Ханты-Мансийский деловой центр» в 2006г.
6.3. Технические условия на водоснабжение № 852 от 9.11.2006г., выданные Департаментом градостроительства, архитектуры и ЖКХ г.Ханты-Мансийска.
6.4. Технические условия на канализацию № 7652 от 10.10.2006г., выданные Департаментом градостроительства, архитектуры и ЖКХ г.Ханты-Мансийска.
6.5. Технические условия на сети ливневой канализации № 763 от 10.10.2006г., выданные Департаментом градостроительства, архитектуры и ЖКХ г.Ханты-Мансийска.
6.6. Технические условия на газоснабжение от 10.10.2006г. № 761, выданные выданные Департаментом градостроительства, архитектуры и ЖКХ г.Ханты-Мансийска.
6.7. Технические условия на электроснабжение № 853 от 9.11.2006г., выданные Департаментом градостроительства, архитектуры и ЖКХ г.Ханты-Мансийска.
6.8. Технические условия на телефонизацию № 35 от 13.11.2006г., выданные Ханты-Мансийским территориальным узлом электросвязи.
6.9. Постановление главы г.Ханты-Мансийск от 6.03.2006г. №116 §7 «Об утверждении проекта границ земельного участка».
6.10. Договор аренды земельного участка № 474-АЗ от 28.12.2006г. на земельный участок из земель поселений города, общей площадью 6422 кв.м, с кадастровым номером 86:12:01 01 000:0072.
6.11. Отчет об инженерно-геологических изысканиях, ООО «Стройгеология», г.Ханты-Мансийск, 2006г.

7. Заключения органов специализированной экспертизы

Не представлены.

8. Согласования

Не представлены.

9. Основные данные проекта и принятые решения

9.1.Характеристика участка строительства

Проектируемая площадка строительства расположена на территории Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области.

Район строительства относится к 1 климатическому району, подрайон Д.

Климат континентальный, характеризуется суровой, продолжительной зимой, сравнительно коротким, но теплым летом.

Согласно СНиП 2.01.07-85 "Нагрузки и воздействия", СНиП 2.01.01-85 "Строительная климатология и геофизика" для расчета и проектирования строительных конструкций, зданий и сооружений приняты следующие характеристики района строительства:

- расчетная снеговая нагрузка – 320 кг/м^2;
- скоростной напор ветра – 30 кг/м^2;
- расчетная температура наружного воздуха – минус 43^{0}С.

9.2. Хозяйственная необходимость и целесообразность строительства

Строительство торгово-сервисного центра.

9.3. Краткая характеристика выполненных инженерных изысканий

Инженерные изыскания выполнены в объеме инженерно-геологических изысканий.

Виды и объемы инженерно-геологических изысканий соответствуют договорной смете на проведение изысканий.

Полевые работы выполнены в мае 2006 г.

Для изучения инженерно - геологических условий участка проектируемого строительства были выполнены инженерно-геологические работы в объеме:

- сбор и обработка материалов изысканий прошлых лет;
- буровые работы;
- статическое зондирование грунтов;
- опытные работы;
- опробирование грунтов и лабораторные исследования;
- камеральная обработка материалов.

Бурение осуществлялось по контуру проектируемого здания механическим колонковым способом, диаметром 132мм, глубиной бурения 20,0 м.

Лабораторные исследования грунтов проведены в стационарной грунтовой лаборатории.

Для выделения инженерно-геологических элементов проведены лабораторные определения классификационных признаков грунта:

- гранулометрического состава;
- границ текучести и раскатывания;
- природной влажности.

В процессе камеральной обработки результатов полевых и лабораторных исследований проведен анализ и обобщение собранной информации путем построения инженерно-геологических разрезов, статистической обработки полевых и лабораторных данных.

По результатам полевых и лабораторных работ на площадке выделены инженерно-геологические элементы (ИГЭ):

ИГЭ-1 – насыпной грунт (суглинок и песок с включениями строительного мусора), мощность слоя – 0,6-1,5м;

ИГЭ-2 – торф сильноразложившийся, высокозольный, мощность слоя - 0,5-1,1м;

ИГЭ-3 – суглинок тугопластичный, мощность слоя - 1,0-2,4м;

ИГЭ-4 – суглинок мягкопластичный, мощность слоя – 0,5-8,4м;

ИГЭ-5 – суглинок текучепластичный, мощность слоя – 1,0-5,0м;

ИГЭ-6 – суглинок тугопластичный с примесью органического вещества, в подошве с включением песка и мелкой гальки, вскрытая мощность отложений – 7,8-12,0 м.

Гидрогеологические условия характеризуются наличием грунтовых вод, в период максимума ожидаемых на глубине 1,0-1,3 м от поверхности земли. Подземные воды по отношению к бетону нормальной проницаемости - неагрессивные.

По данным статического зондирования произведен расчет значений предельных сопротивлений свай сечением 30х30 см.

Инженерные изыскания выполнены в соответствии с требованиями: ГОСТ 11-02-96 ГОСТ Р 12071-2000; ГОСТ 19912-2001; ГОСТ 20522-96; ГОСТ 25100-95; ГОСТ 5180-84; ГОСТ 12536-79; СНиП 11-02-96; СНиП 2.02.01-83; СНиП 2.02.03-85; СНиП 2.03.11-85; СП 11-105-97; ГЭСН-2001.

Механическое колонковое бурение скважин глубиной 20 м – 7 скв./140 м.
Статическое зондирование грунтов – 6 точ.
Пределы пластичности – 63 опр.
Природная влажность – 64 опр.
Плотность грунта – 20 опр.
Сопротивление срезу – 20 опр.
Компрессионные испытания – 20 опр.
Содержание органических веществ – 16 опр.
Определение УЭС – 3 опр.
Коррозионная активность к свинцовой и алюминиевой оболочке – 3 опр.
Химический анализ воды – 3 опр.

9.4. Генеральный план

Проектируемый участок расположен в городе Ханты-Мансийск в районе перекрестка улиц Мира – Доронина. Предусмотрен демонтаж ветхих существующих зданий и сооружений, попадающих в зону строительства.

Рельеф участка спокойный. Проектом предусмотрена дополнительная вертикальная планировка территории с максимальным сохранением растительного слоя земли и существующих зеленых насаждений. Водоотвод с территории предусмотрен смешанного типа: открытый выполнен в сторону водоотводных лотков проездов и закрытый посредством ливневой канализации со сбором воды в дождеприемный колодец и лоток вдоль ул. Доронина с последующим сбросом в существующую ливневую канализацию.

Проектом предусмотрено устройство кругового проезда и площадок гостевых автостоянок с покрытием из асфальтобетона. Проезжая часть обрамляется бордюром из бетонного камня БР100.30.15. Проектом предусмотрено устройство тротуаров шириной 1.5 – 3.0 м с покрытием из тротуарной плитки. Для маломобильных групп населения предусмотрено устройство пониженного бортового камня на пересечениях тротуаров с проездами, продольные и поперечные уклоны путей движения не выше нормативных.

Проектом предусмотрено озеленение территории путем устройства цветников и газонов с посевом многолетних трав, посадкой деревьев.

Предусмотрена установка малых архитектурных форм (скамьи, урны) в районе центрального входа в здание торгово-сервисного центра.

Площадь участка в границах благоустройства участка – 10343 м^2.

Площадь застройки – 3915 м^2.

Площадь покрытия проездов и автопарковок – 4412 м^2.

Площадь покрытия тротуаров – 1596 м^2.

Площадь озеленения в границах благоустройства – 420 м^2.

9.5. Технологические решения

Универсам торговой площадью 608,23м^2 расположен на первом этаже блока №1 в составе взаимосвязанных предприятий магазинов розничной торговли продовольственными товарами. Работа холодильного оборудования торгового зала и сборно-разборных камер в местах складирования продукции – от выносных агрегатов. Тип автотранспорта для доставки товаров – машины типа ЗиЛ и «Газель». Для приема и разгрузки товаров предусмотрена разгрузочная рампа на два места для автомобилей. Разгрузка машин производится ручными тележками. Для взвешивания установлены весы.

Примерный ассортимент реализуемых пищевых продуктов: кондитерские изделия, мучные кондитерские изделия, бакалея, рыбные товары, мясные товары, замороженные продукты, фрукты, овощи, молочные продукты, пиво, табак, безалкогольные продукты, хлеб, хлебобулочные изделия.

Основная доля продовольственных товаров поступает в магазин расфасованная, в упакованном виде. Для хранения скоропортящихся продуктов предусмотрены сборно-разборные камеры, для хранения гастрономии и молочно-жировых продуктов – среднетемпературные камеры, для хранения рыбы – низкотемпературная камера, для хранения фруктов и овощей – среднетемпературная камера.

В магазине предусмотрено поассортиментное зонирование торгового зала. Способ продажи товаров – самообслуживание. Расчет с клиентами производится через два расчетно-кассовых узла. Через продавца в магазине реализуется мясная гастрономия, сыр, овощи и фрукты.

Численность работников магазина в максимальную смену – 29 чел.

Предприятия общественного питания

На 1 этаже блока апартаментов предусмотрена закусочная на 25 мест, на 1 этаже блока №1 центра – закусочная на 25 мест с баром на 16 мест. Закусочные работают на полуфабрикатах высокой готовности и обеспечивает питанием проживающих в гостинице, посетителей и работников предприятий торгово-сервисного центра.

Ассортимент: холодные закуски, салаты из гастрономии и консервированной продукции, овощей, бульоны из концентратов, вторые блюда несложного приготовления из полуфабрикатов высокой степени готовности. Обслуживание посетителей предусмотрено барменами.

Загрузка продуктов и напитков производится через загрузочные. Продукты и напитки завозятся на один день работы. Закусочные оборудованы низкотемпературными и среднетемпературными холодильными шкафами.

Штат работы предприятий – 29 чел., в максимальную смену – 16 чел.

Подземный паркинг предназначен для хранения автомобилей «среднего класса» с максимальными габаритами 4950x1950x1500(H). Предусмотрено 2 м/места около въезда для транспорта инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата.

Офисы рассчитаны на 531 чел.

Фитнес-центр

В фитнес-центре расположены: салон красоты с педикюрным салоном и нейл-студией, специализированный косметический центр, тренажерный зал, бассейн с сауной и солярием.

Количество посетителей – 62 чел.

9.6. Архитектурно-строительные решения

Здание центра состоит из трех блоков.

Блок 1 – шестиэтажное здание с подземной стоянкой в подвальном этаже.

На первом этаже расположены: центральный холл торговой части комплекса с панорамным лифтом, охрана, гардероб, кафетерий, продуктовый супермаркет, отдельный холл с входом для бизнес-центра с двумя лифтами, рецепцией и лобби-баром.

Второй этаж занимает фитнес-центр.

Помещения 3-6-го этажей предназначены для офисов.

В техническом этаже размещаются тех.помещения, венткамеры, бытовые помещения техперсонала.

Здание оборудуется тремя пассажирскими лифтами (г/п 1275 кг, 630 кг, 1000 кг).

В здании запроектированы две эвакуационные лестницы, связывающие все этажи, с выходами на кровлю и обособленными выходами наружу из подвального и первого этажей, отделенные на высоту одного этажа глухой противопожарной перегородкой 1-го типа и две лестницы, связывающие между собой фитнес-центр с первым этажом (одна имеет непосредственный выход наружу, другая – через вестибюль).

Блок 2 – девятиэтажное здание апартаментов.

В подвальном этаже располагаются технические помещения, приточные венткамеры, узел ввода, ИТП, помещение оборудования бассейна.

На первом этаже предусмотрены вестибюль для проживающих и гостей с рецепцией и охраной, лобби-баром, зона релакса с душем и соляриями для бассейна.

Со 2-го по 9-й этажи размещаются 1-3-х комнатные апартаменты.

Блок оборудуется двумя пассажирскими лифтами: грузоподъемностью 1275кг и 630 кг.

В здании запроектированы две эвакуационные лестницы с выходами на кровлю (одна имеет непосредственный выход наружу, вторая выходит в вестибюль первого этажа, предусмотрен тамбур-шлюз с подпором воздуха на каждом этаже), одну лестницу, связывающую второй этаж с первым.

Блок 3 – двухэтажное здание бассейна с сауной, связывает первый и второй блоки на уровне 2-го этажа.

На первом этаже расположены бассейн с парной и душами, на втором этаже – помещение фитнес-центра. Зона бассейна имеет двухсветное пространство.

При проектировании объекта предусмотрены мероприятия, направленные на создание условий жизнедеятельности инвалидов, в части организации входов в здание, соблюдения размеров лифтовых кабин, размеров дверных проемов. На первом этаже предусмотрен санузел, оборудованный для инвалидов.

Конструктивные решения

Уровень ответственности зданий и сооружений – II.

6-ти этажный блок №1 разделен на температурно-усадочные блоки длиной не более 40м.

Конструктивная схема здания – безригельная, каркасно-стеновая. Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость блоков обеспечивается стенами лестничных клеток, ядрами жесткости (шахты лифтов), диафрагмами жесткости, жестко связанными между собой монолитными дисками перекрытий.

Фундаменты – свайные с монолитными железобетонными ростверками.

Стены цокольного этажа – монолитные железобетонные толщиной 300мм.

Колонны – монолитные железобетонные.

Перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 220мм.

Стены лестничных клеток и лифтов - монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Лестничные марши - монолитные железобетонные толщиной 180мм.

Наружные стены – трехслойной конструкции: внутренний слой из блоков из ячеистого бетона толщиной 300мм или из кирпича полнотелого толщиной 380мм (для стен бассейна), наружный слой система вентилируемого фасада с утеплителем из минераловатных плит с облицовкой панелями из алюминиевого композитного материала или плиткой из керамогранита.

Пеоегородки – кирпичные и каркасно-обшивные.

Кровля – плоская с внутренним водостоком с утепление минераловатными плитами, с кровельным покрытием из двух слоев «Филизола».

9.7. Инженерное обеспечение

Отопление и вентиляция

Общий расход тепла – 2947353 Вт.

Отопление здания предусмотрено от крышной газовой котельной.

Теплоноситель – горячая вода с параметрами 90-70°С.

В помещениях торгово – сервисного центра предусмотрено шесть систем отопления – двухтрубные, горизонтальные, с встречным и попутным движением теплоносителя.

В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы и в паркинге - регистры из гладких труб. На приборах предусмотрены встроенные терморегуляторы. Для обогрева электротехнических помещений используются трубчатые электронагреватели, оребренные стальной лентой. Для обогрева обходных дорожек плавательного бассейна предусматривается теплый пол, обогрев осуществляется электрокабелем.

В торгово – сервисном центре предусмотрена вентиляция с естественным и механическим побуждением. Для паркинга запроектированы самостоятельные приточно – вытяжные системы. В номерах гостиниц, общественных помещениях, серверной предусмотрено кондиционирование.

Котельная мощностью 2.96 МВт

Котельная предназначена для закрытой системы теплоснабжения, схема подключения потребителей – зависимая.

Котлы оборудуются автоматическими горелками. В котельной предусматривается полная автоматизация исполнительного оборудования, технологическая и аварийная сигнализация. В помещении также предусмотрены системы автоматического контроля, сигнализации утечек газа, сигнализатор на СО, пожарные тепловые известители, сигнализатор несанкционированного проникновения в котельную.

Водопровод и канализация

Водоснабжение предусмотрено от существующих городских сетей водопровода. Проектом предусмотрена прокладка кольцующей перемычки ПНД225мм от водовода по ул.Шевченко до водовода по ул.Крупской. Здание запитано от кольцующей перемычки с устройством в точке подключения камеры.

Горячее водоснабжение – от индивидуальной крышной газовой котельной.

Наружное пожаротушение – от пожарных гидрантов на проектируемой перемычке, устанавливаемых не более, чем через 150м.

Стоки от здания отводятся в существующий коллектор бытовой канализации Д500мм на перекрестке улиц Мира и Маяковского. Запроектирована дворовая сеть наружной бытовой канализации Д150мм. В связи с тем. Что отметка лотка дворовой сети в точке подключения ниже отметки лотка коллектора, проектом предусмотрена установка колодцевой КНС, перекачивающая через колодец-гаситель бытовые стоки в действующий коллектор. Наружные сети бытовой канализации запроектированы из труб «ПРАГМА» 160мм. На сети запроектированы колодцы в соответствии с ТП 902-09-22.84. Стоки производственной канализации от закусочной и буфета перед сбросом в наружные сети канализации проходят через жироотделитель.

Дождевые стоки с кровли здания отводятся в дворовую сеть дождевой канализации, подключаемую к магистральному коллектору по ул.Мира.

Центр запитан двумя вводами водопровода. На вводе в здание запроектирован водомерный узел с двумя обводными линиями с электроприводом. До водомерного узла выполнено ответвление на системы внутреннего и автоматического пожаротушения паркинга. Проектом предусмотрен учет воды, подаваемой в котельную, потребителям блоков №1,3, всем потребителям встроенных помещений, каждого номера гостиницы. Для обеспечения требуемого напора в системе холодного водоснабжения в помещении насосной предусмотрена повысительная установка с вертикальными насосами высокого давления с напором 50,0м общей производительностью 33,1 м^3/час. С целью снижения давления у потребителей 1-го и 2-го этажей здания предусмотрена установка регуляторов давления.

Внутренние сети водопровода монтируются из труб водогазопроводных, подводки к сантехприборам – из металлопластиковых труб. Для защиты трубопроводов, прокладываемых в конструкции пола, применяется гофрированная изоляция, предусмотрена теплоизоляция трубопроводов.

Расход воды на внутренне пожаротушение – 2х2,6 л/сек, системы автоматического пожаротушения продовольственного магазина – 9,6 л/сек.

Система внутреннего пожаротушения запроектирована самостоятельной, закольцованной по подвалу здания. Для обеспечения требуемого напора и расхода системы внутреннего пожаротушения здания предусмотрена установка пожарного повысительного насоса производительностью 5,2 л/сек, напором 41,0м.

Для пожаротушения магазина предусмотрена автоматическая спринклерная водозаполненная система, предусмотрено ее подключение к передвижной пожарной технике.

Система горячего водоснабжения принята с циркуляцией.

Отвод производственных стоков от технологического оборудования закусочных и буфета запроектирован отдельным выпуском в наружные сети. На выпуске предусмотрена установка жироуловителя (модель для закрытых помещений). Отвод производственных стоков от технологического оборудования магазина запроектирован отдельным выпуском в наружные сети.

Трубопроводы канализации предусмотрены из канализационных труб НТЕМ («RENAU» Германия), чугунных труб по ГОСТ 6942-98 и из стальных труб по ГОСТ 10704-91.

Расчетные расходы:

- Водопровод – 90.27 м^3/сут.
- Горячее водоснабжение - 35.53 м^3/сут.
- Канализация - 81.0 м^3/сут.
- Внутреннее пожаротушение –2х2.5 л/с.
- Внутреннее пожаротушение паркинга – 2х5,0 л/с.
- Автоматическое пожаротушение магазина – 9,6 л/сек.

- Автоматическое пожаротушение паркинга – 28,8 л/сек.

Электроснабжение

Категория надёжности электроснабжения – II .

Напряжение питания – 10000/380/220В.

Для покрытия нагрузок потребителей электроэнергии проектом принята встроенная трансформаторная подстанция мощностью 2х1000кВА.

Точка подключения – РП№15(2), РУ-10кВ и ТП№2201 РУ-10кВ.

Система заземления согласно ПУЭ – TN-C-S.

Молниезащита проектируемого объекта выполняется на основании СО 153-34.21.122-2003.

Расчётная мощность нагрузки – 1416,9кВт.

В качестве ВРУ проектом принят шкаф типа ВРУ-21ЛУХЛ4.

Сети электроснабжения выполняются силовым кабелем марки ВВГнг-LS.

Для защиты людей от поражения электрическим током проектом предусматривается установка УЗО в розеточных линиях.

Слаботочные сети

Пожарная сигнализация и оповещение людей о пожаре

Система выполнена на базе системы "ОРИОН" производства НВП «Болид».

В состав системы входят:

- прибор приемно-контрольный охранно-пожарный ППКОП «С2000-4»;
- прибор системы «С2000-КДЛ», «С2000М», С2000-ИП;
- блок сигнально-пусковой «С2000-СП1»;
- извещатели автоматические пламени пожарные «ДИП-34А»;
- извещатели автоматические ручные пожарные «ИПР513-3А»;
- извещатели автоматические пламени пожарные «Спектрон-101Н»;
- комплекс речевого оповещения фирмы «ITC».

Охранная сигнализация

В состав системы входят:

- извещатели охранные;
- извещатель охранный магнито-контактный;

Средства оханного видеонаблюдения

В состав системы входят:

- цифровой видеорегистратор;
- мультиплексор;
- видеокамеры (внутренние, наружные).

Телефонная связь

Для телефонизации здания проектом предусмотрена установка мини АТС – «CS1000» фирмы LG. От АТС до телефонных боксов предусмотрена прокладка кабеля ТПП.

Телевидение

Для возможности подключения телевизионных приемников и приема программ центрального телевидения проектом предусмотрена установка на крыше 4 телевизионных антенн и головной станции «Alcad».

Автоматизация

Проектом предусматривается автоматизация систем дымоудаления и пожаротушения торгово-сервисного центра.

В торгово-сервисном центре предусмотрены к установке: система подпора воздуха; система удаления дыма; шкафы пожарных кранов; лифты. Предусмотрена незадымляемая лестничная клетка. Щит автоматики дымоудаления (ЩАД) устанавливается на 1 этаже в электрощитовой.

Система автоматики дымоудаления (САДУ) обеспечивает выполнение следующих функций:

- допуск на основной посадочный (1 этаж) лифтов во время пожара;

- открытие вытяжного (дымозаборного) клапана на этаже пожара;
- включение вентилятора дымоудаления;
- включение вентилятора подпора воздуха в лифтовую шахту.

САДУ состоит из следующих элементов:

- пульт контроля и управления «С-2000» (см раздел - ОПС),
- устройство управления оборудованием САДУ (щит автоматики дымоудаления фирмы «Меандр-94»);
- вентилятор подпора воздуха;
- вентилятор дымоудаления;
- вытяжные (дымозаборные) поэтажные клапана.

Проектом автоматики пожарных насосов предусматривается:

- включение пожарного насоса от кнопок в шкафах пожарных кранов 2 зона с одновременным открытием затвора на напорной линии насоса и затворов на обводной линии водомерного узла;

защита насосов от сухого хода (<0,05МПа до насосов);

выбор рабочего насоса;

включение резервного насоса при аварии или не включении рабочего.

Насосная противопожарного водоснабжения расположена в подвале жилого дома.

Проект диспетчеризации лифтов выполнен в соответствии с требованиями ВСН-60-89 «Устройства диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования», «Правила устройств и безопасной эксплуатации лифтов».

Проектом предусмотрено помещение диспетчерского пункта (ДП) на 1-ом этаже во 2-ом блоке торгово-сервисного центра.

От каждой электрощитовой торгово-сервисного центра до помещения ДП проложена линия связи кабелями П-296, для устройств сопряжения объектов (УСО) системы и контроллеров ДК, установленных в каждой электрощитовой.

Проектом предусматривается пульт диспетчеризации типа ПДМ-200 и устройства сбора информации «ТЭКОН-17».

9.8. Противопожарные мероприятия

Степень огнестойкости- II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Здание разделено на два противопожарных отсека (блок №1 и блоки №2 и 3) с площадью между противопожарными стенами на каждом этаже менее 2000 м^2. Подвал блоков №2 и №3 разделен на два пожарных отсека. Кладовые, складские помещения, венткамеры, трансформаторная подстанция, электрощитовые имеют кирпичные перегородки 1-го типа, перекрытия 3-го типа, противопожарные двери 2-го типа. Площадь торгового зала магазина отделена от других помещений иного назначения противопожарными стенами и перекрытиями 2-го типа. Кладовые горючих товаров и товаров в горючей упаковке отделены кирпичными перегородками 1-го типа.

Проектом предусмотрены устройство внутриплощадочных проездов, наружного и внутреннего пожаротушения, системы автоматического пожаротушения в паркинге и магазине, монтаж пожарной сигнализации.

9.9. Охрана окружающей среды

Охрана атмосферного воздуха

В данном разделе рабочего проекта приведена характеристика источников загрязнения атмосферы (ИЗА) в процессе эксплуатации, определена величина валовых выбросов вредных веществ атмосферу.

В разделе проекта нормативно-расчетным методом определен уровень загрязнения атмосферного воздуха вредными веществами.

В период эксплуатации в качестве ИЗА рассматриваются:

- дымовая труба крышной котельной;
- вентиляционная труба подземного паркинга;

- двигатели внутреннего сгорания легковых машин, подлежащих временному хранению на открытых автостоянках;
- внутренние проезды;
- площадка разгрузки товаров.

При эксплуатации перечисленных ИЗА в атмосферу поступают загрязняющие вещества (ЗВ) 8 наименований 1-4 классов экологической опасности. Наиболее токсичными веществами являются бенз(а)пирен (1 класс экологической опасности).

Для оценки уровня загрязнения атмосферы по унифицированной программе "Эколог" (версия 3.00) с учетом требований, изложенных в методике ОНД – 86 выполнен автоматизированный расчет рассеивания ЗВ на период эксплуатации.

Анализ результатов показал, что максимальные приземные концентрации не превышают предельно-допустимые нормативы (ПДКм.р.) в расчетных точках.

Массовый выброс ЗВ определен расчетным путем на основании утвержденных методических документов. За *период эксплуатации* в атмосферу поступит около 12,81119 т ЗВ.

Выбросы ЗВ, полученные нормативно - расчетным методом принимаются в качестве нормативов ПДВ.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов

Размещение проектируемых объектов предусмотрено в границах земель, определенных:

1. Договором аренды земельного участка №474-АЗ от 28.12.2006 г.
2. Постановлением главы г. Ханты - Мансийска №116 от 06.03.2006 г.

Общая площадь земель предоставленных под строительство 6422 м^2. Категория земель – земли поселений.

После окончания строительно-монтажных работ проектом предусматривается благоустройство земельного участка.

В рамках благоустройства предусмотрено выполнить следующие виды работ: уборка и вывоз строительного мусора, устройство газонов и цветников, посадка деревьев.

Оценка воздействия на поверхностных и подземных воды

Земельный участок под строительство проектируемых объектов находится вне водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов. При строительстве и эксплуатации проектируемых объектов воздействие на водные объекты не происходит, так как сброс хоз-бытовых стоков на поверхность земли не производится.

Охрана окружающей среды при складировании (утилизации) отходов

Перечень отходов, количество и размещение отходов

Наименование отходов	Код отходов и класс опасности		Кол-во образования отхода за период , т	Места временного хранения отходов	Размещение отходов
Период строительства					
Ртутные лампы, люминесцентные ртутьсодержащие трубки, отработанные и брак	3533010013011	I	0,00192	Заводская упаковка	Спец. Предприятие
Мусор строительный от разборки зданий	9120040001004	IV	35,7	площадка	Полигон ТБО
Мусор строительный	9120060001000	IV	7002	площадка	Полигон ТБО
Мусор от бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)	9120040001004	IV	35,7	контейнер	Полигон ТБО
Всего:			**7277,70**		
Период эксплуатации					
Мусор от бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)	9120040001004	IV	205,35	контейнер	Полигон ТБО

11

Наименование отходов	Код отходов и класс опасности		Кол-во образования отхода за период , т	Места временного хранения отходов	Размещение отходов
Твердые коммунальные отходы (Мусор от уборки территории)	3100000000000	IV	43,29	контейнер	Полигон ТБО
Ртутные лампы, люминесцентные ртутьсодержащие трубки, отработанные и брак	3533010013011	I	0,0089	Заводская упаковка	Спец. Предприятие
Всего:			248,65		

Эколого-экономическая оценка проекта

Ущерб, причиняемый природной среде эксплуатации проектируемых объектов, определен в виде платы за ее загрязнение.

В проекте произведен расчет платы за выбросы ЗВ в атмосферу при строительстве и за размещение отходов при строительстве и эксплуатации проектируемых объектов согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 12 июня 2003 года №344 «О нормативах платы за выбросы в атмосферный воздух загрязняющих веществ стационарными и передвижными источниками, сбросы загрязняющих веществ в поверхностные и подземные водные объекты, размещение отходов производства и потребления», постановлению Правительства Российской Федерации от 01 июля 2005 г. №410 «О внесении изменений в приложение №1 к постановлению Правительства Российской Федерации от 12 июня 2003 г №344», Федерального закона ФЗ-238 от 19.12.2006г. «О федеральном бюджете на 2007 г.».

Плата за загрязнение атмосферного воздуха (в ценах 2007г.):
- за период эксплуатации – 238,90 руб.

Плата за загрязнение размещение отходов (в ценах 2007г.):
- за период эксплуатации – 147030,82.

9.10.Технико-экономические показатели объекта

Количество апартаментов – 39.
Площадь торгового зала – 608,23 м^2.
Площадь апартаментов – 3166,19 м^2.
Общая площадь здания – 20846,19 м^2.
Строительный объем - 79082,13 м^3.
Площадь участка в границах благоустройства участка – 10343 м^2.
Площадь застройки – 3915 м^2.
Площадь покрытия проездов и автопарковок – 4412 м^2.
Площадь покрытия тротуаров – 1596 м^2.
Площадь озеленения в границах благоустройства – 420 м^2.
Общий расход тепла – 2947353 Вт.
Общий расход воды – 90,27 м^3/сут.
Расчётная мощность нагрузки – 1416,9 кВт.
Продолжительность строительства – 31,0 мес.

10. Оценка принятых решений, замечания и предложения по их совершенствованию

Раздел «Архитектурно-строительные решения»

1. АР2. План подвала. Выход из лестничной клетки в осях «1-2» в помещение паркинга выполнить через тамбур-шлюз, смотри п.5.8* СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей».

Раздел «Отопление и вентиляция»

Пояснительная записка:

Стр.10. В помещении отходов (поз.173) требуется 10-ти кратный приток, (см. «Пособие по проектированию предприятий общественного питания», табл.6).

Стр.11,12. 1. Кладовая грязного белья (поз.1100) требуется 1-кратный приток и 2-х кратная вытяжка, (см. «Пособие по проектированию предприятий бытового обслуживания населения», табл.15).

2. В моечных требуется 8-и кратный приток и 9-и кратная вытяжка, (см. «Пособие по проектированию предприятий бытового обслуживания населения», табл.17).

Раздел «Автоматизация»

1. Не предусмотрена передача на диспетчерский пункт информации о состоянии систем дымоудаления и пожаротушения. СНиП 41-01-2003 п.12; СНиП 2.04.02-84* п.13.13.

2. Отсутствуют основные чертежи диспетчеризации и автоматизации управления инженерными системами. СНиП11-01-2003 п.4.2.9.

Раздел «Пожарная сигнализация»

1. На основании НПБ 104-03 в проекте не предусмотрены эвакуационные световые указатели «Выход».

Раздел «Охрана окружающей среды»

1. Согласно требованиям «Методического пособия по расчету, нормированию и контролю выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух» при разработке проектной документации следует учитывать выбросы в атмосферу, давать оценку их воздействия на окружающую среду и предложения по нормативам выбросов от источников, которые будут действовать после введения объекта в эксплуатацию, а также действуют только в период строительства. Рассмотреть период строительства как источник загрязнения атмосферы.

2. Не учтены пищевые отходы от кафетерия на период эксплуатации

3. Не верно принят коэффициент экологической ситуации и экологической значимости почв в данном регионе. Согласно Постановлению № 344… коэффициент следует принимать для Западно-Сибирского района – 1,2. Также следует учесть дополнительный коэффициент 2 – для районов крайнего Севера (п. 2 Постановления № 344..).

4. При расчете платы за выбросы ЗВ коэффициент следует принимать для Западно-Сибирского района – 1,2. Также следует учесть дополнительный коэффициент 2 – для районов крайнего Севера (п. 2 Постановления № 344..).

5. Представить сметную стоимость природоохранных мероприятий.

В ходе проведения экспертизы рабочего проекта замечания проектировщиком устранены, изменения в проектную документацию внесены (письма № 314 от 14.09.2007г., № 328 от 20.09.2007г., ПИК «АРДИ»).

11. Выводы:

Проект **«Торгово-Сервисный центр по ул.Мира в г.Ханты-Мансийске»** отвечает предъявляемым требованиям, результатам инженерных изысканий и **рекомендуется к утверждению** со следующими технико-экономическими показателями:

Количество апартаментов – 39.
Площадь торгового зала – 608,23 м^2.
Площадь апартаментов – 3166,19 м^2.
Общая площадь здания – 20846,19 м^2.
Строительный объем - 79082,13 м^3.
Площадь участка в границах благоустройства участка – 10343 м^2.
Площадь застройки – 3915 м^2.
Площадь покрытия проездов и автопарковок – 4412 м^2.
Площадь покрытия тротуаров – 1596 м^2.
Площадь озеленения в границах благоустройства – 420 м^2.
Общий расход тепла – 2947353 Вт.
Общий расход воды – 90,27 м^3/сут.
Расчётная мощность нагрузки – 1416,9 кВт.
Продолжительность строительства – 31,0 мес.

Директор ООО «Югорский экспертный центр»	**К.К.Козлов**
Председатель экспертной комиссии	Ю.А.Филь
эксперт	И.В.Орлова
эксперт	Г.Г.Денисова
эксперт	Н.П.Поплаухина
эксперт	С.И.Волокитин
эксперт-эколог	А.В.Кобцева

Общество с ограниченной ответственностью
«Азбука Девелопмент»

ИНН/КПП 8601070575/860101001, ОГРН 1208600012730
628007, ХМАО - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 194
р/сч 40702810067460004360 в ПАО Сбербанк, к/сч 30101810800000000651
E-mail: Official-pochta@azbuka.dev

Исх.№ 28 от 01.07.2025г.

Справка
о техническом состоянии объекта незавершенного строительства

№ п/п	Наименование показателя		Значение показателя	
1.	Адрес объекта или описание места нахождения			
1.1.	Субъект Российской Федерации		ХМАО-Югра	
1.2.	Район		-	
1.3.	Муниципальное образование		-	
1.4.	Населенный пункт		г.Ханты-Мансийск	
1.5.	Улица		Мира	
1.6.	Номер дома		-	
1.7.	Номер корпуса		1	
1.8.	Номер строения		27	
1.9.	Иное описание местоположения		-	
2.	Сведения о здании			
2.1.	Назначение здания		Здание общественного назначения	
2.2.	Дата визуального обследования		01.07.2025	
2.3.	Этажность здания		1	
2.4.	Количество подземных этажей		1	
2.5.	Стадия готовности, %		10	
3.	Физический износ здания, %			
3.1.	Физический износ элементов, %			
3.2.	-Фундамент (материал,%)		Железобетонный, свайно-ростверковый	16
3.3.	-Наружные стены (материал, %)		Монолитный железобетон	16
3.4.	-Перекрытия	Чердачные	-	
3.5.		Междуэтажные	-	
3.6.		Подвальные	Монолитная Ж/б плита	16
3.7.	-Лестницы (материал, %)		железобетон	16
3.8.	-Фасады (наружная отделка)		-	
3.9.	-Перегородки (материал, %)		Монолитный железобетон	16
3.10.	-Внутренняя отделка		-	
3.11.	-Полы (материал, %)		-	
3.12.	-Оконные и дверные проемы		-	
3.13.	-Печи,камины,очаги		-	
3.14.	-Канализация		-	
3.15.	-Система водоснабжения (холодного и горячего) (материал, %)		-	
3.16.	-Электрооборудование		-	
3.17.	-Система внутридомового газового оборудования		-	

Технический директор
ООО «Азбука Девелопмент» _____ **О.В. Рудакова**