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

встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	16 сентября 2026 года
Дата составления отчета	16 сентября 2026 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/27

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 №27 от 11 сентября 2026 года, произведена оценка справедливой стоимости встроенного нежилого помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м.

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 встроенного нежилого помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м, по состоянию на дату проведения оценки 16 сентября 2026 года (без учета НДС), составляет:

36 760 000 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 7
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
4.1. Сведения о независимости 10
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. 11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 12
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 12
5.2. Специальные допущения 12
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 12
5.4. Прочие допущения 13
5.5. Ограничения оценки 15
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 16
6.1. Основные понятия и определения 16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
7.1. Идентификация объекта оценки 20
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 20
7.3. Характеристики объекта оценки 21
7.4. Перечень использованных документов 25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 26
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 26
8.2. Итоги социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 6 месяцев 2026. 29
8.3. Анализ рынка недвижимости 30
8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 30
8.3.2. Анализ рынка объектов свободного назначения в г. Ханты-Мансийск в 2 квартале 2026 года 33
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 41
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 41
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 41
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 42
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 45
11.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода 47
11.2. Итоговое заключение об оценке справедливой стоимости объекта в рамках сравнительного подхода 54
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 55
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 57

13.1. Информация об объектах аналогах 57
13.2. Копии документов, представленные Заказчиком 63

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Состав объекта оценки	Встроенное нежилое помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м
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	16 сентября 2026 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №27 от 11 сентября 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/01/27 от 16 сентября 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 – не установлено
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 и пределы применения полученного результата, существенные допущения	Оценку проводить с учетом допущения – по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний третьих лиц. В отчете не приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находится итоговая стоимость объекта. Экспертиза документов Оценщиком не проводится. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС	
Стоимость в рамках затратного подхода	Не применялся

Стоимость в рамках сравнительного подхода	36 763 612
Стоимость в рамках доходного подхода	Не применялся
Согласованная стоимость	36 763 612
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (с учетом округления)	36 760 000 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестьдесят 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 встроенного нежилого помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м, по состоянию на дату проведения оценки 16 сентября 2026 года (без учета НДС), составляет:

36 760 000 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

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

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

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Встроенное нежилое помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м 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	Встроенное нежилое помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м
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 – не учитываются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 16.09.2026 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	«16» сентября 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 Заказчика. Оценивать встроенное нежилое помещение, как результат объединения семи помещений с кадастровыми номерами: 86:12:0101059:198, 86:12:0101059:199, 86:12:0101059:200,

	86:12:0101059:201, 86:12:0101059:202, 86:12:0101059:203, 86:12:0101059:204, из предположения регистрации данного помещения. Уровень отделки – простая.
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 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.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика.

5.2. 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.

[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

- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводится.
- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.
- 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/
- Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации объекта оценки находятся в исправном (работоспособном) состоянии;
- Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки Оценщику предоставлены не были. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки 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.
- 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».
- 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.
- Оценивать встроенное нежилое помещение, как результат объединения семи помещений с кадастровыми номерами: 86:12:0101059:198, 86:12:0101059:199, 86:12:0101059:200,

86:12:0101059:201, 86:12:0101059:202, 86:12:0101059:203, 86:12:0101059:204, из предположения регистрации данного помещения. Оценка проводится в предположении регистрации данных изменений в установленном законом порядке.

5.5. Ограничения оценки

- Оценка проводится без проведения осмотра, по данным 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.
- Заказчик предоставил запрашиваемую Оценщиком информацию в полном объеме, что позволяет провести определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

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 ее членами 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

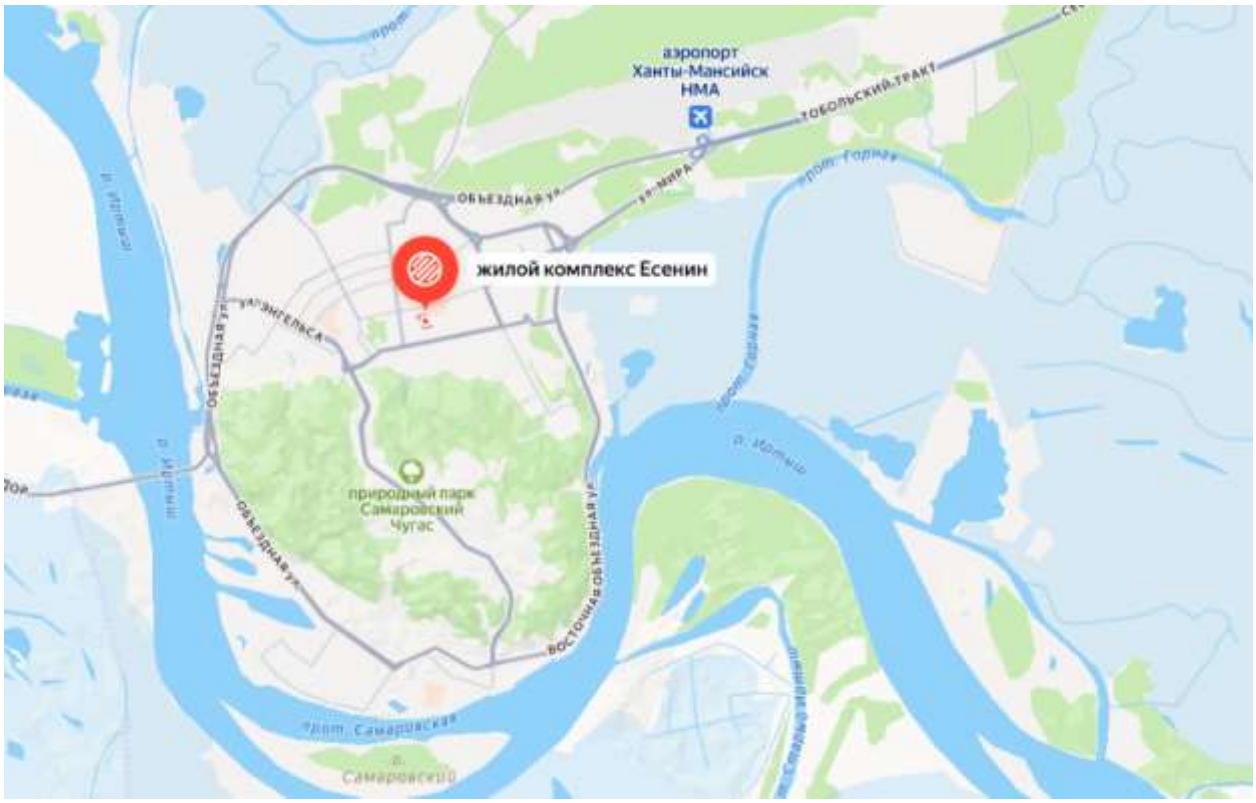
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

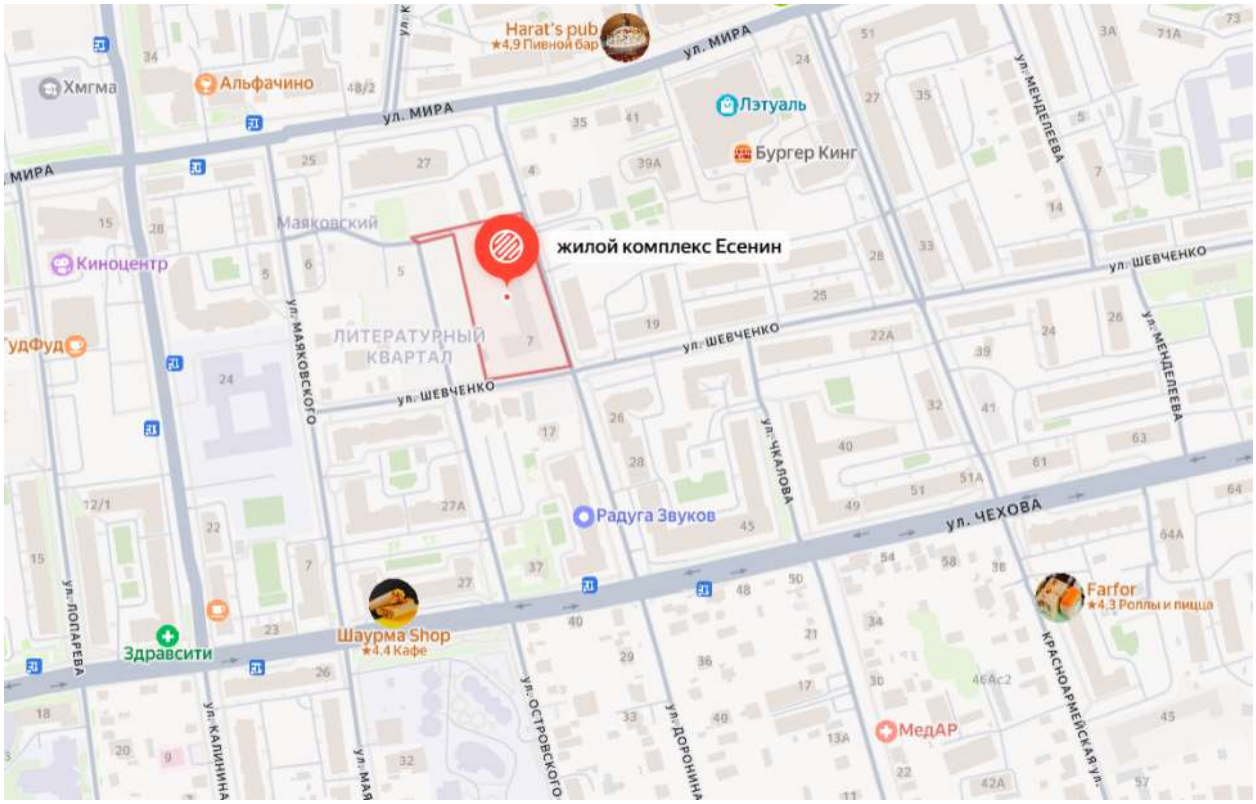
7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки является встроенное нежилое помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



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



Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7
Район	Центральный
Квартал	Литературный
Расположение в квартале	На красной линии
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	Ул. Чехова
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Условия парковки	На придомовой территории и на прилегающих улицах
Доступ к объектам	Свободный доступ
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья во дворе домов и на придомовой территории

7.3. Характеристики объекта оценки

По результатам данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик пришел к заключению, что здание, в котором расположен объект оценки, не является ветхим, значительных видимых повреждений основных конструктивных элементов, признаков износа не характерных для данного типа и года постройки зданий не выявлено.

Многоэтажный жилой дом, кадастровый номер 86:12:0101059:150, общей площадью 13 978,8 кв.м введен в эксплуатацию в 2025 году, материал стен – кирпич, количество этажей – 9.



Характеристика встроенного нежилого помещения	
Адрес	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001
Кадастровый номер	-
Площадь объекта, кв.м	355,6
Назначение	Свободное назначение
Тип	Встроенное нежилое помещение
Состояние внутренней отделки[4]	Простая
Состояние здания	Хорошее
Этаж	1-й
Характеристики входа	Отдельный
Коммуникации	Все
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность
Сведения об обременениях (ограничениях)	Доверительное управление

[4] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda дата публикации 13.07.2026

Фотографии объекта-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:

- Технический план помещения от 10.09.2026;
- Письмо-представление от №110926/01 от 11.09.2026

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

Состояние и перспективы российской экономики[5]

По данным Росстата ключевые показатели показывают снижение активности экономики: инвестиций, промышленности, сельского хозяйства, строительства, транспорта. При этом, сохранились тенденции ухудшения финансовых показателей: рост убыточных компаний, рост задолженностей по кредитам организаций и физических лиц, рост дефицита госбюджета.

Высокая ключевая ставка центробанка привели к резкому удорожанию коммерческих кредитов и падению объема оборотных средств предприятий, как следствие - к снижению объемов производства, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство и привел к изъятию денег из производства в пользу банковского бизнеса. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях. Вместе с этим, высокие банковские ставки привели к значительному росту прибыли банковского сектора, невыгодность отечественного производства стимулирует вывоз сырья и денег за рубеж.

При всём этом, пока сохраняется рост торговли, услуг и общественного питания.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях ухудшения финансово-экономических показателей растет роль сохранения сбережений и накоплений. Драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости в силу их ограниченности остаются востребованными в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей сначала возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную

[5] https://statrielt.ru/downloads/2026-09.docx дата публикации 11.09.2026

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

По данным Росреестра, за январь-июнь 2026 года в России заключено 328 496 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 4 % больше, чем за январь-июнь 2025 года (315 206). По всем субъектам РФ - см. приложение.

Количество сделок с новым жильём и динамика по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строи-тельстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строи-тельстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-июнь 2026	Янв-июнь 2025	динамика 1 полуг.26/25	Янв-июнь 2026	Янв-июнь 2025	динамика 1 полуг.2524
Российская Федерация*	328 496	315 206	1,04	310 398	308 973	1,00
Всего по Центральному ФО	99 885	110 043	0,91	91 663	104 615	0,88
Всего по Северо-Западному ФО	44 190	39 478	1,12	43 096	38 404	1,12
Всего по Южному ФО	44 681	41 815	1,07	40 507	47 041	0,86
Всего по Северо-Кавказскому ФО	10 702	9 172	1,17	9 371	7 772	1,21
Всего по Приволжскому ФО	51 514	43 868	1,17	49 994	42 095	1,19
Всего по Уральскому ФО	30 642	29 341	1,04	29 819	29 081	1,03
Всего по Сибирскому ФО	26 050	23 447	1,11	25 592	23 060	1,11
Всего по Дальневосточному ФО	20 832	18 042	1,15	20 356	16 905	1,20

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

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – июнь 2026 года в среднем по РФ составил:

- новых квартир - на 3,0%,
- квартир вторичного рынка – на 3,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 3,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 3,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 3,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 2,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 2,0%,
- торговых помещений и зданий – на 2,0%,
- административных помещений и зданий – на 3,0%,
- складских помещений и зданий – на 3,0%,
- производственных помещений и зданий – на 3,0%.

Драйвером рынка недвижимости и строительной отрасли, как и прежде, остается рынок новостроек. Остановка роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья сопровождалось замедлением необоснованного роста цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При удорожании кредитов и оборотных средств, при росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. На фоне снижения спроса, падения объёмов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей

снизились и стабилизировались цены рынка и обозначился незначительный рост объема сделок. Цены рынка в целом следуют за уровнем обесценивания денег.

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

В условиях дорогих кредитов и нехватки оборотных средств для бизнеса рынок коммерческой недвижимости стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и низкий спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. Низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Рынок офисной недвижимости малоактивен и претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Пока ещё востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

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

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают огромную возможность инвестирования и развития в России энергоёмких производств, машиностроения, 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, развития информационной сферы и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов.

Коррекция и баланс цен на рынке недвижимости способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а небольшой рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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

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

8.2. Итоги социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 6 месяцев 2026.[6]

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-июнь 2026 года составляет 33 432,8 млн рублей, или 101,6 % к январю-июню 2025 года (32 900,3 млн рублей[1]).

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

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 1 116 тонн;
- производство кондитерских изделий – 96,7 тонны;
- производство напитков – 813,8 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 22,3 тонны;
- производство рыбной продукции – 146 тонн;
- -производство мясных изделий и консерв – 127,7 тонны

Сельское хозяйство

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

- 68,96 тонны молока (2025 год – 68,28 тонны), что в действующих ценах составляет 6 068,48 тыс. рублей, или 104,5 % к соответствующему периоду прошлого года (2025 год – 5 803,80 тыс. рублей);
- 17,13 тонны мяса в живом весе (2025 год – 16,85 тонны), что в действующих ценах составляет 4 442,84 тыс. рублей, или 102,1 % к соответствующему периоду прошлого года (2025 год – 4 352,87 тыс. рублей).

Ввод жилья

3 За январь-июнь 2026 года объем ввода жилья составляет 15,4 тыс. кв. м.

Малое предпринимательство

На 01.07.2026 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска, составляет 4 096 субъектов малого и среднего предпринимательства, что на 2,9 % больше аналогичного периода прошлого года (на 01.07.2025 – 3 981), в том числе:

- 1 107 малых и средних предприятий,
- 2 989 индивидуальных предпринимателей.

Потребительский рынок

По состоянию на 01.07.2026 в городе функционирует 598 объектов розничной торговли: 196 объектов в торговых домах, 171 продовольственных и 207 непродовольственных магазина и 24 объекта нестационарной торговой сети.

По состоянию на 01.07.2026 услуги общественного питания в городе предоставляют 181 предприятие на 8 472 посадочных места, в том числе 154 предприятия общедоступной сети на 4 878 посадочных мест. На территории города функционирует 319 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

[6] https://admhmansy.ru/city/city_in_numbers.php дата публикации до даты выпуска отчета

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.07.2026 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 36 предприятий различной формы собственности (на 01.07.2025 – 37), из них:

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

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.07.2026 составляет 3,17 млн кв. м.

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.07.2026, составляет 77 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,1 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,06 на 1 свободное рабочее место.

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.06.2026 составляет 148 623,8 рубля, или 109,8 % к аналогичному периоду 2025 года – 135 355,7 рубль.

Среднемесячный размер пенсии одного пенсионера составляет без учета дополнительных выплат – 36 916,42 рубля.

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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.[7]

Классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1. Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее Международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал. кафетерий/столовая для сотрудников. банкомат, фитнесс -центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококлассные офисы (офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид. обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр. парикмахерская и другие сервисные службы.

[7] «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» — это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет. административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

8.3.2. Анализ рынка объектов свободного назначения в г. Ханты-Мансийск в 2 квартале 2026 года[8]

Общая характеристика рынка.

Во II квартале 2026 года рынок коммерческой недвижимости Ханты-Мансийска находился в фазе умеренного оживления, что согласуется с общим трендом по Югре. Эксперты прогнозировали рост ипотечного кредитования примерно на 25% за счёт снижения ключевой ставки и накопленного отложенного спроса. В то же время малые торговые центры округа начали снижать арендные ставки — примерно на 10% — из-за падения спроса у бизнеса и конкуренции с помещениями в жилых домах и отдельно стоящих зданиях.

Предложение и спрос

По данным «Авито Недвижимости», в ХМАО в период с ноября 2025 по апрель 2026 года объём предложений по продаже помещений свободного назначения вырос на 14% — это максимальный прирост среди всех сегментов коммерческой недвижимости. Рост связан как с возвращением на рынок объектов, снятых с продажи зимой, так и с активностью собственников, выставлявших новые лоты на фоне оживления спроса.

При этом интерес к покупке ПСН снизился на 18%, что создаёт дисбаланс: предложение растёт быстрее спроса. Это типичная для весеннего сезона картина, отразившаяся и во II квартале.

На конец II квартала на основных площадках (Авито, Домклик, Циан, Яндекс Недвижимость) в Ханты-Мансийске было выставлено:

- На продажу: 49–82 объявления ПСН
- В аренду: 84–113 объявлений по всей коммерческой недвижимости, из которых ПСН составляют значительную долю

Цены продажи

Параметр	Значение
Средняя цена за 1 м²	~84 000 руб.
Разброс цен за 1 м²	24 000 — 179 000 руб.
Средняя стоимость объекта	~12,1 млн руб.
Диапазон цен объектов	450 тыс. — 130 млн руб.
Диапазон площадей	8 — 2 283 м²

Цены варьируются в зависимости от локации, этажа и состояния. Центральные улицы (Мира, Гагарина, Энгельса, Дзержинского) дают максимальные значения: 130–175 тыс. руб./м² для качественных помещений на первых этажах. Подвальные и цокольные этажи, а также спальные районы — 38–70 тыс. руб./м².

По данным «Авито Недвижимости», в ХМАО цены на ПСН выросли на 11% (до ~49,7 тыс. руб./м²) — это окружной показатель, включающий более дешёвые объекты в малых городах. В Ханты-Мансийске как столичном городе округа цена заметно выше окружной средней.

Арендные ставки

Параметр	Значение
Средняя ставка аренды	~1 000 руб./м²/мес

[8] https://ura.news/news/1053079846; https://siapress.ru/_opinions/140493-rinok-nedvigimosti-yugri-voydet-v-fazu-ostorognogo-rosta-v-2026-godu; https://ura.news/news/1053096388; https://xanty-mansijsk.domclick.ru/pokupka-commerce/pomeshcheniya-svobodnogo-naznacheniya; https://realty.yandex.ru/hanty-mansiysk/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/; https://investugra.ru/upload/Prognoz_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_KHanty_Mansiyskogo_avtonomnogo_okruga_YUgry_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.pdf; https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/drugoe-ASgBAgICAkSwCNJWnsMNhtk5; https://siapress.ru/_opinions/140493-rinok-nedvigimosti-yugri-voydet-v-fazu-ostorognogo-rosta-v-2026-godu

Параметр	Значение
Разброс ставок	400 — 1 700 руб./м²/мес
В пересчёте на год	~12 000 руб./м²/год

Центральные локации (ул. Мира, ул. Гагарина, ул. Энгельса) — 1 200–1 700 руб./м²/мес. Спальные и периферийные районы (мкр. Южный, Гидронамыв, ул. Сирина) — 400–800 руб./м²/мес. avito.ru +2

По данным Росстата, средняя цена аренды помещений (без ЖКХ) в ХМАО во II квартале 2026 года составила 896,41 руб./м²/мес, а зданий — 592,03 руб./м²/мес, что ниже показателей I квартала (1 456,95 и 857,37 руб. соответственно). Снижение между кварталами объясняется сезонностью: весенне-летний период традиционно характеризуется большим объёмом предложения и более мягкими ставками.

Эксперты отмечают, что рост тарифов ЖКХ (на 17–18% в Тюменской области) создаёт давление на собственников: часть возросших затрат перекладывается на арендаторов, но в условиях слабого спроса полностью переложить рост коммуналки в ставку аренды не удаётся.

Структура предложения по площадям

На рынке преобладают объекты малой и средней площади, что характерно для городов с населением ~110 тыс. человек:

- Малые (до 50 м²): 21–40 м² — популярны под студии красоты, небольшие офисы, ПВЗ. Ставки здесь максимальные в пересчёте на м² (1 200–1 700 руб./м²).
- Средние (50–200 м²): основной сегмент — офисы, салоны, кафе, магазины. Ставки 700–1 300 руб./м².
- Крупные (200–500 м²): формат под рестораны, фитнес, медцентры. Ставки 400–1 000 руб./м².
- Очень крупные (500+ м²): отдельно стоящие здания, этажи в ТЦ. Ставки 200–800 руб./м².

Профиль арендаторов и покупателей

Основные потребители ПСН в Ханты-Мансийске — малый бизнес и индивидуальные предприниматели. На 01.07.2026 в городе насчитывалось 4 096 субъектов МСП (+2,9% к аналогичному периоду 2025 года), из них 2 989 ИП и 1 107 малых и средних предприятий. Растёт число самозанятых — в Ханты-Мансийском районе их количество увеличилось с 1 041 на конец 2024 года до 1 416 на начало 2026 года.

Потребительский рынок города стабилен: 598 объектов розничной торговли, 181 предприятие общепита на 8 472 посадочных места, 319 объектов бытового обслуживания. Среднемесячная зарплата — 148 624 руб. (+9,8% г/г), уровень безработицы — 0,1%.

Типичные форматы использования ПСН:

- салоны красоты, барбершопы, студии (брови, lashes, косметология)
- медицинские кабинеты и небольшие клиники
- кафе, пекарни, точки общепита
- офисы малых компаний
- пункты выдачи заказов (количество объявлений о продаже ПВЗ в ХМАО выросло вдвое)
- магазины шаговой доступности, островная торговля в ТЦ

Новое строительство и перспективные локации

Во II квартале 2026 года на рынке появились новые объекты в строящихся ЖК. Например, помещения в ЖК «Западный квартал» (3 квартал 2025) выставлены на продажу по 124–130 тыс. руб./м². В районе ул. Георгия Величко, 10 заявлен новый районный торговый центр с универсальными торговыми помещениями от 12 до 400 м² — это перспективная локация в зоне активной жилой застройки.

Объём ввода жилья за первое полугодие 2026 года составил 15,4 тыс. м², что обеспечивает постепенный прирост новых коммерческих помещений на первых этажах новых ЖК.

Окупаемость и инвестиционная привлекательность

При средней цене покупки ~84 тыс. руб./м² и средней ставке аренды ~1 000 руб./м²/мес (12 тыс. руб./м²/год) валовая доходность составляет ~14,3% годовых. С учётом операционных расходов (налоги, содержание, простой, ремонт) реальная доходность — 8–11% годовых, что в условиях снижающейся ключевой ставки выглядит привлекательно для инвесторов.

В центральных локациях при цене 130 тыс. руб./м² и ставке 1 500 руб./м²/мес доходность — ~13,8% валовая. В периферийных районах при цене 40 тыс. руб./м² и ставке 600 руб./м²/мес — ~18% валовая, но с более высоким риском простоя.

Ключевые тенденции и выводы

1. Рост предложения при снижении спроса на покупку — классический весенний паттерн, усиленный возвращением сезонно снятых лотов. К концу II квартала избыток предложения начал оказывать давление на цены.
2. Дифференциация по локации усиливается — центр (ул. Мира, Гагарина, Энгельса) удерживает высокие ставки, а спальные районы и цокольные этажи демонстрируют снижение.
3. Рост тарифов ЖКХ (17–18%) частично переложен в арендные ставки, но спрос со стороны бизнеса ограничивает возможности собственников.
4. Развитие новых ЖК («Западный квартал», район ул. Величко) формирует новые точки притяжения коммерческой активности, особенно в сфере районной торговли и услуг.
5. Малые форматы (до 50 м²) — наиболее ликвидный сегмент: высокие ставки на м², быстрый поиск арендаторов, устойчивый спрос со стороны самозанятых и микробизнеса.
6. Большие ТЦ (например, ТЦ «Меркурий») предлагают ставки 600–1 200 руб./м² и конкурируют с уличной коммерцией, что особенно заметно на верхних этажах.

Рынок ПСН Ханты-Мансийска во II квартале 2026 года можно охарактеризовать как стабильный с признаками мягкого охлаждения: предложение растёт, спрос на покупку снижается, арендные ставки держатся на достигнутом уровне за счёт центра, но проседают на периферии и в небольших ТЦ. Перспективы связаны с новым жилым строительством и ростом числа самозанятых, формирующих спрос на малые форматы.

Анализ фактических предложений на рынке продажи встроенных нежилых помещений свободного назначения в районе расположения объектов оценки

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 70	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/333646036/	134.1	24 000 000	178 971
2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 13	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/333362301/	170.3	11 000 000	64 592
3	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_153_m_8142618477	Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	153.00	20 300 000	132 680
4	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/332695053/	Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, 13Б	346.40	40 000 000	115 473
5	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/330474209/	Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 10к2	216.70	25 490 000	117 628
Минимальное значение					64 592
Максимальное значение					178 971
Среднее значение					121 781.5

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 встроенного нежилого помещения свободного назначения, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2026 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно "красной линии"	0,09
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,07
5	Состояние отделки	0,06
6	Этаж расположения	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Наличие отдельного входа	0,04
9	Физическое состояние объекта	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Возраст здания	0,03
15	Наличие охраны	0,02
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

ООО "Содружество"

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений[9]

Не всегда продажа встроенного нежилого помещения происходит по заявленной цене, возможна скидка при продаже объекта.

Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок. При использовании в расчетах цен предложений необходимо вводить корректировку (скидку на торг).

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

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4263-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda дата публикации 13.07.2026

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,91**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,87**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	**0,86**	**0,87**	**0,87**	**0,83**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,74	0,93	**0,86**	**0,87**	**0,87**	**0,83**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,68	0,93	**0,84**	**0,86**	**0,85**	**0,81**
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,96**	**0,94**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,93**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,98	**0,95**	**0,96**	**0,96**	**0,94**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	**0,92**	**0,93**	**0,92**	**0,90**

01.07.2026

Операционные расходы[10]

Согласно данным НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», операционные расходы при управлении офисными и другими общественными помещениями и зданиями могут составлять от 12% до 36%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Торговые помещения и здания	0,16	0,39	**0,28**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,36	**0,26**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,25	**0,19**
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,30	**0,21**

Анализ ставок доходности

Согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2026 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., ставки капитализации объектов свободного назначения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел., находятся в диапазоне от 6,4% до 14,9%.

10 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4253-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2026-goda дата публикации 13.07.2026

Таблица 36. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	-	6,0%	12,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	-	6,5%	14,0%
3. Объекты свободного назначения	-	6,4%	14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	-	6,7%	15,6%

Выводы

В результате анализа количественных и качественных характеристик Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемые объекты относится к сегменту помещений свободного назначения г. Ханты-Мансийск.

Стоимость встроенных нежилых помещений в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 64 592 до 178 971 руб./кв.м.

Скидки на торг при продаже помещений свободного значения составляют от -5% до -11%, среднее значение составляет -8%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Помещение, являющееся объектом оценки – встроенное нежилое помещение, что не допускает его использование в качестве жилых.

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

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

Учитывая средний пешеходный поток вблизи объекта оценки, местоположение, объемно планировочные характеристики помещений, использование объектов оптимально для свободного назначения.

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) будет использование объектов оценки соответствующему функциональному назначению – помещения свободного назначения.

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[12].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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[16].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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[18].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения сравнительного подходов. Затратный подход не применяется для оценки встроенных помещений. Доходный подход не применялся в связи с нестабильностью экономической ситуации.

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

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход[19] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения[20].

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

$$\sum_{i=1}^{n} W_i = 1$$

i W - вклад i-ого аналога в стоимость объекта оценки, так что

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

11.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщик проанализировал доступный объем рыночных данных об объектах-аналогах. Окончательно для проведения анализа отобрано 3 объекта-аналога.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные Интернет-сайтов (информация по объектам аналогам представлена в Приложении Отчета). Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным объекту оценки, предлагаемым на продажу. Для объектов-аналогов, путем интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых к реализации объектов.

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

Следует отметить, что данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в Таблице ниже. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями собственников часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщики уточняют информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями собственников на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов Оценщиками не производится. Информация, предоставленная представителем собственниками, считается Оценщиками достаточной и достоверной.

Информация об Объектах оценки и объектах-аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Ссылка на источник информации		https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_153_m_8142618477	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/332695053/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/330474209/
Адрес	г Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 7	Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, 13Б	Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 10к2
Цена предложения, руб.		20 300 000	40 000 000	25 490 000[21]
Цена предложения, руб. за кв.м	-	132 680	115 473	117 628
Общая площадь, кв.м	355.60	153.00	346.40	216.70
Предполагаемое использование	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Ограниченность доступа к зданию	не ограничен	не ограничен	не ограничен	не ограничен
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Качество внутренней отделки	простая	простая	простая	без отделки
Физическое состояние здания	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Возможность парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Местоположение внутри города	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение

[21] С НДС

Выбор единицы сравнения

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

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

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Поправки на передаваемые имущественные права на объект.[22]

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

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости	0,74	0,90	0,82

Поправка на условия финансирования.

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

Поправка на условия продажи.

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

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

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4269-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2026-goda дата публикации 13.07.2026

Поправка на условия рынка (изменение цен).

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[23], **поправка не вносилась.**

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

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

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере –7%, согласно данным НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Расчёт скорректированной цены по первой группе элементов сравнения

Факторы сравнения	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м		132 680	115 473
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		132 680	115 473
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		132 680	115 473
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		132 680	115 473
Условия рынка (изменение цен)	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
Корректировка, %		0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		132 680	115 473
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение
Корректировка, %		-7.0%	-7.0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		123 392	107 390

Стоимость объекта-аналога 3 очищена от НДС 22%.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор метода расчета корректировок

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

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

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

Процентные поправки вносятся путем умножения единицы сравнения на итоговое значение корректировки, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к удельному показателю цены

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

предложения/сделки последнего вносится повышающая суммарная корректировка, если хуже – понижающая.

Выбор ценообразующих факторов

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

- Общая площадь;
- Качество внутренней отделки

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

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

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка;

$K_{СОО}$ коэффициент поправки объекта оценки;

$K_{СОА}$ коэффициент поправки объекта оценки аналога.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на общую площадь[24]

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

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

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициент торможения для коммерческих объектов -0,16.

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	**- 0,16**	0,713
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	**- 0,25**	0,650

В итоге, формула расчета поправки на площадь принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^{-0,16}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda дата публикации 13.07.2026

Корректировка на уровень внутренней отделки[25]

В данном отчете корректировка на внутреннюю отделку помещения введена на основании результатов опроса НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			**1,00**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	**1,16**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	**1,21**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	**1,30**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рядовой или плоской кровлей	1,06	1,15	**1,09**

01.07.2026

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

Sa – Сумма корректировок по всем аналогам;

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

S1 – Сумма корректировок первого аналога;

S2 – Сумма корректировок второго аналога;

Sn – Сумма корректировок n-го аналога;

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

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

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

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

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

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4251-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2026-goda дата публикации 13.07.2026

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

В данном случае коэффициент вариации составляет **5%**, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

где:

Roo – Рыночная стоимость объекта оценки;

Soa – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

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

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.	-	123 392	107 390	89 667
Общая площадь, кв.м.	355.6	153.0	346.4	216.7
Коэффициент корректировки	1.00	0.87	1.00	0.92
Корректировка, %		-14.45%	-0.42%	-8.25%
Корректировка, руб.		-17 826	-451	-7 395
Качество внутренней отделки	простая	простая	простая	без отделки
Коэффициент корректировки	1.16	1.16	1.16	1
Корректировка, %		0%	0%	16%
Корректировка, руб.		0	0	14 347
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-17 826	-451	6 952
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	105 566	106 939	96 619
Абсолютное значение корректировок, руб.		17 826	451	21 742
Валовая абсолютная корректировка		14.4%	0.4%	24.2%

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		32.67%	37.23%	30.09%
Вес объектов аналогов		34 490	39 818	29 077
Коэффициент вариации	5%			
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	103 385			
Стоимость объекта оценки, руб.	36 763 612			

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как произведение площади Объекта оценки на удельную рыночную стоимость Объекта оценки (руб./кв.м), определенную сравнительным подходом.

11.2. Итоговое заключение об оценке справедливой стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м, по состоянию на дату проведения оценки 16 сентября 2026 года (без учета НДС), составляет: 36 763 612 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестьдесят три тысячи шестьсот двенадцать) рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[26].

- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости Объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке. Сравнительному подходу присвоен вес 100%.
- Доходный подход. Обоснованно не применялся.
- Затратный подход. Обоснованно не применялся.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб. без учета НДС	
Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	36 763 612
Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Согласованная стоимость, руб.	36 760 000

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[27].

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

Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м, по состоянию на дату проведения оценки 16 сентября 2026 года (без учета НДС), составляет:
36 760 000 (Тридцать шесть миллионов семьсот шестьдесят 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

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

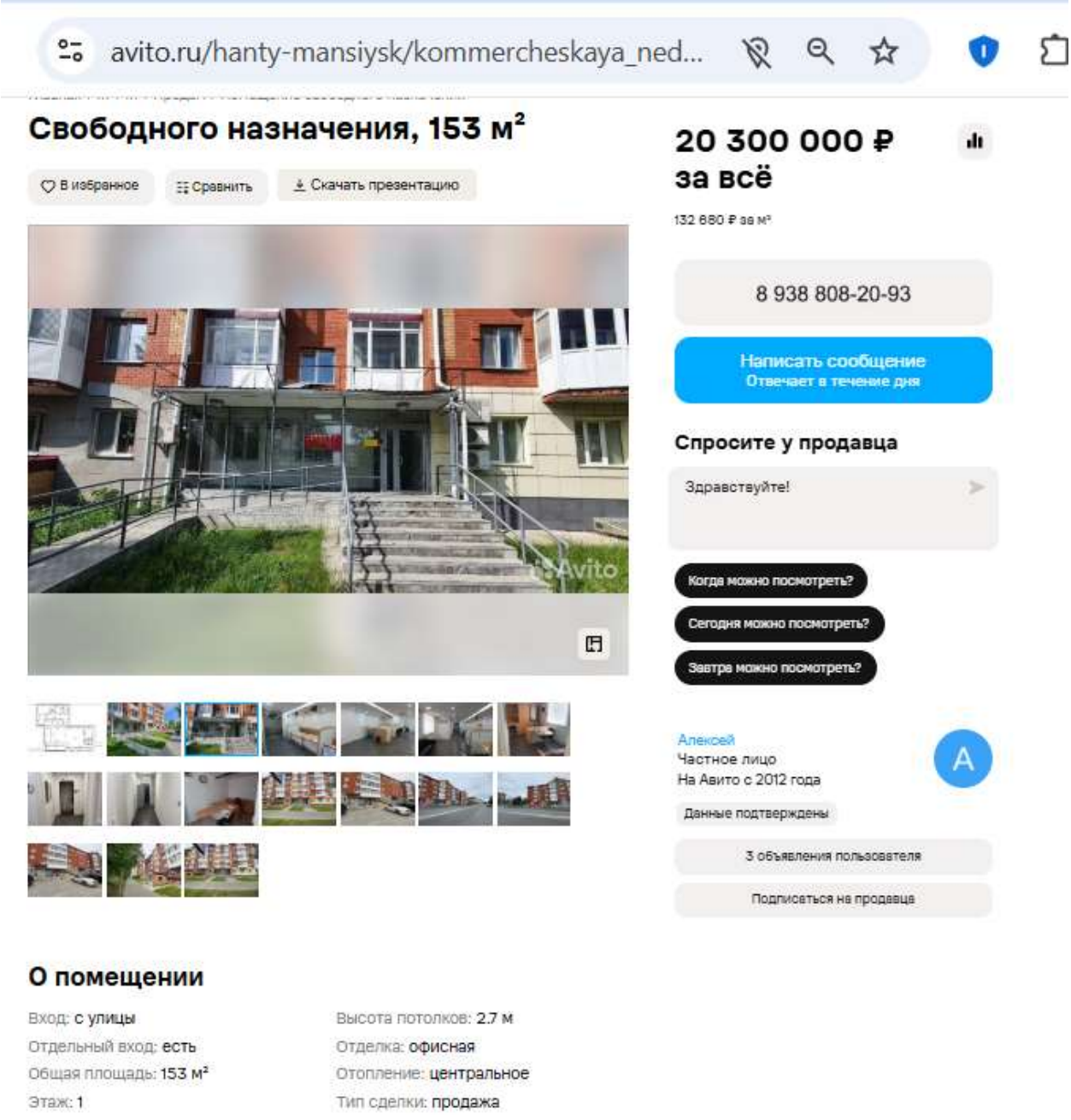
27 п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении, данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Информация об объектах аналогах

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_153_m_8142618477





Расположение

Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68 Показать карту

Описание

Продажа напрямую от собственника!

Бывшее отделение банка «Открытие» — идеальная площадка для вашего успешного бизнеса! Собственник.

О помещении:
Площадь: Просторный зал + 2 кабинета + санузел + серверная + сейфовая комната + кабинет директора + место под кухню.
Ремонт: Качественный готовый ремонт, экономия вашего стартового бюджета!
Особенности: Два входа, удобная погрузка со двора. Электрощитовая на 35 кВт.
Комфорт: Современная система вентиляции и кондиционеры во всех помещениях. Тёплое помещение — сниженные расходы на коммуналку.

Выгодная локация (ул. Мира, напротив ТЦ «НЕБО»):
Высокий трафик: Одна из самых оживлённых улиц города с автомобильным и пешеходным потоком.
Видимый фасад: Яркая вывеска будет заметна всем прохожим и автомобилистам.
Развитая инфраструктура: рядом аптеки, банки, магазины (включая «Фикс Прайс»), ТЦ через дорогу.
Большая парковка: Большая бесплатная парковка с торца и во дворе дома.
Доступность: Удобный пандус и большие витражи на входе.

Идеально подходит для:
- Банк, кредитная организация
- Стоматология или медицинский центр
- Салон красоты, барбершоп
- Офис продаж, турагентство
- Магазин (одежды, аксессуаров, товаров для дома)
- И любой другой бизнес, где важна проходимость и презентабельный вид!

20 300 000 ₽ за всё

132 880 ₽ за м²

8 938 808-20-93

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

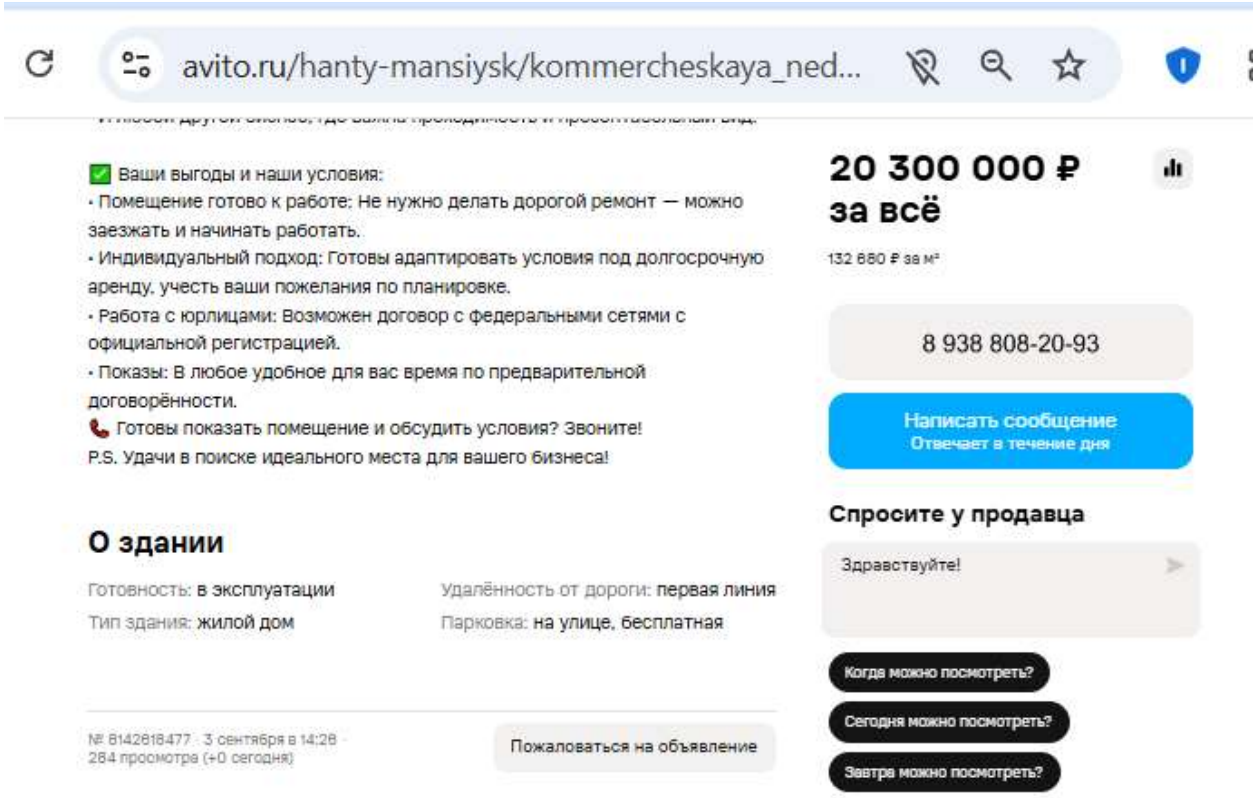
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с 2012 года

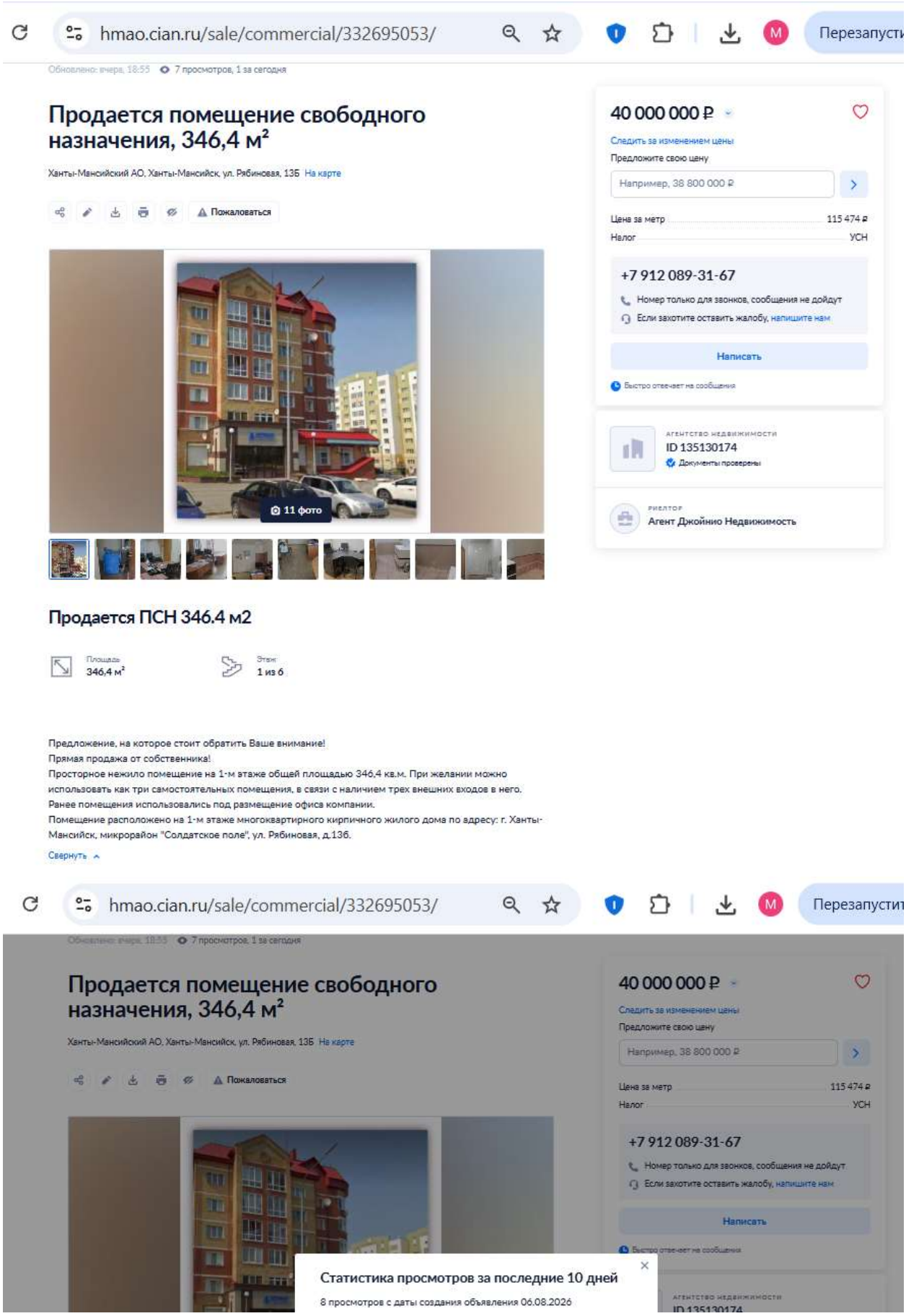
Данные подтверждены

3 объявления пользователя

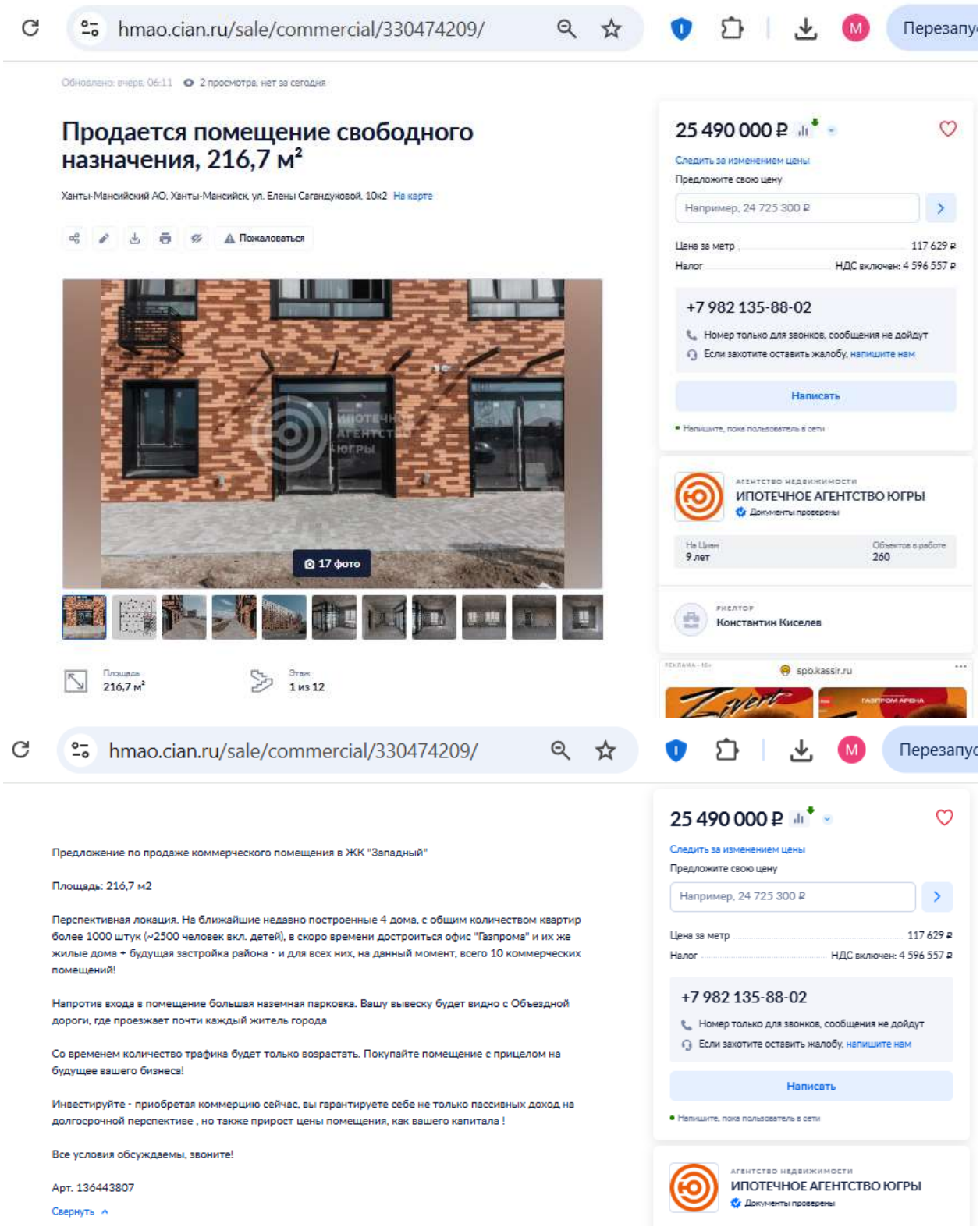
Подписаться на продавца

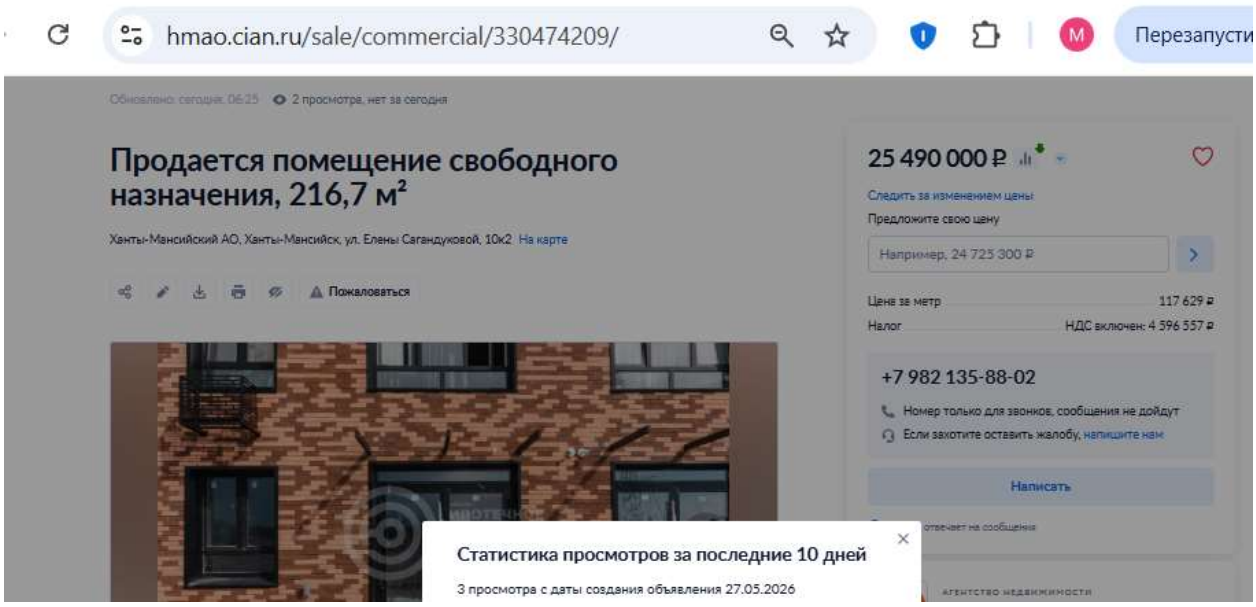

avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_ned...
✅ Ваши выгоды и наши условия:
• Помещение готово к работе: Не нужно делать дорогой ремонт — можно заезжать и начинать работать.
• Индивидуальный подход: Готовы адаптировать условия под долгосрочную аренду, учесть ваши пожелания по планировке.
• Работа с юрлицами: Возможен договор с федеральными сетями с официальной регистрацией.
• Показы: В любое удобное для вас время по предварительной договорённости.
📞 Готовы показать помещение и обсудить условия? Звоните!
P.S. Удачи в поиске идеального места для вашего бизнеса!
О здании
Готовность: в эксплуатации
Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице, бесплатная
№ 8142618477 · 3 сентября в 14:28
284 просмотра (+0 сегодня)
Пожаловаться на объявление
20 300 000 ₽
за всё
132 880 ₽ за м²
8 938 808-20-93
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

https://hmao.cian.ru/sale/commercial/332695053/



https://hmao.cian.ru/sale/commercial/330474209/




hmao.cian.ru/sale/commercial/330474209/
Перезапусти
Обновлено сегодня, 06:25
2 просмотра, нет за сегодня
Продается помещение свободного назначения, 216,7 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 10к2 На карте
Пожаловаться
25 490 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 24 725 300 ₽
Цена за метр 117 629 ₽
Налог НДС включен: 4 596 557 ₽
+7 982 135-88-02
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Статистика просмотров за последние 10 дней
3 просмотра с даты создания объявления 27.05.2026

13.2. Копии документов, представленные Заказчиком

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): **10.09.2026 г.** | —

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

образованием помещения, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 7, помещение 1001, в результате объединения семи помещений с кадастровыми номерами: 86:12:0101059:198, 86:12:0101059:199, 86:12:0101059:200, 86:12:0101059:201, 86:12:0101059:202, 86:12:0101059:203, 86:12:0101059:204

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное наименование **Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"**
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) **1107746237147**
идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7704750193**

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество: **Гузь Николай Петрович**

Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: **0913**

Полное или сокращенное наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер **Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"**

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): **119-884-816 14**

Контактный телефон: **+79519775971** | Адрес электронной почты: **ooo_mck_hanty-mansysk@mail.ru**

Почтовый адрес: **г.Ханты-Мансийск, ул.Маяковского д.15 кв.4**

Полное или сокращенное наименование и адрес юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы: **ООО "МЦК"**

Наименование, дата и номер документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: **Договор № 08-2026 от 03.09.2026 г.**

Исходные данные

Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:

№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Д1	01.07.2026	60/26М	Проектная документация	—
2	Д1	09.09.2026	UV-260909-2312017	Выписка из государственного адресного реестра об адресе объекта адресации	—
3	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:198	—
4	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:199	—
5	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:200	—
6	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:201	—
7	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:202	—
8	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:203	—
9	Д1	14.01.2026	-	Выписка из ЕГРН КН 86:12:0101059:204	—

Вид документа: (Д1) - Документы, содержащие описание объекта

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

1. Сведения о пунктах геодезической сети:

№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «___» _____ 2022 г.		
				X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—

2. Сведения об использованных средствах измерений:

№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D5	41142-09	Свидетельство о поверке №С-ГКФ/24-12-2025/491872955 от 24.12.2025 г. до 23.12.2026 г.

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	86:12:0101059:198, 86:12:0101059:199, 86:12:0101059:200, 86:12:0101059:201, 86:12:0101059:202, 86:12:0101059:203, 86:12:0101059:204
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	86:12:0101059
5.1	Номера кадастровых округов	—
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	—
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	—
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	86:12:0101059:150
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	—
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	—
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	—
8	Адрес объекта недвижимости	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Ханты-Мансийск, город Ханты-Мансийск, улица Доронина, дом 7, помещение 1001
	Сведения об ином месте нахождения объекта недвижимости, не являющегося объектом адресации, в структурированном виде	—

	Дополнительные сведения о месте нахождения объекта недвижимости	—
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	—
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое помещение
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	—
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	—
13	Количество этажей объекта недвижимости	—
	в том числе подземных	—
14	Материал наружных стен здания	—
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	—
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м2, и средняя квадратическая погрешность ее определения, м2	355.6
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип, Значение, Единицы измерения
		—
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	Этаж 1
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1001
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	—
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	—
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	—
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п, Вид объекта недвижимости, Кадастровый номер
		—
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п, Вид объекта недвижимости, Кадастровый номер
		—
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—

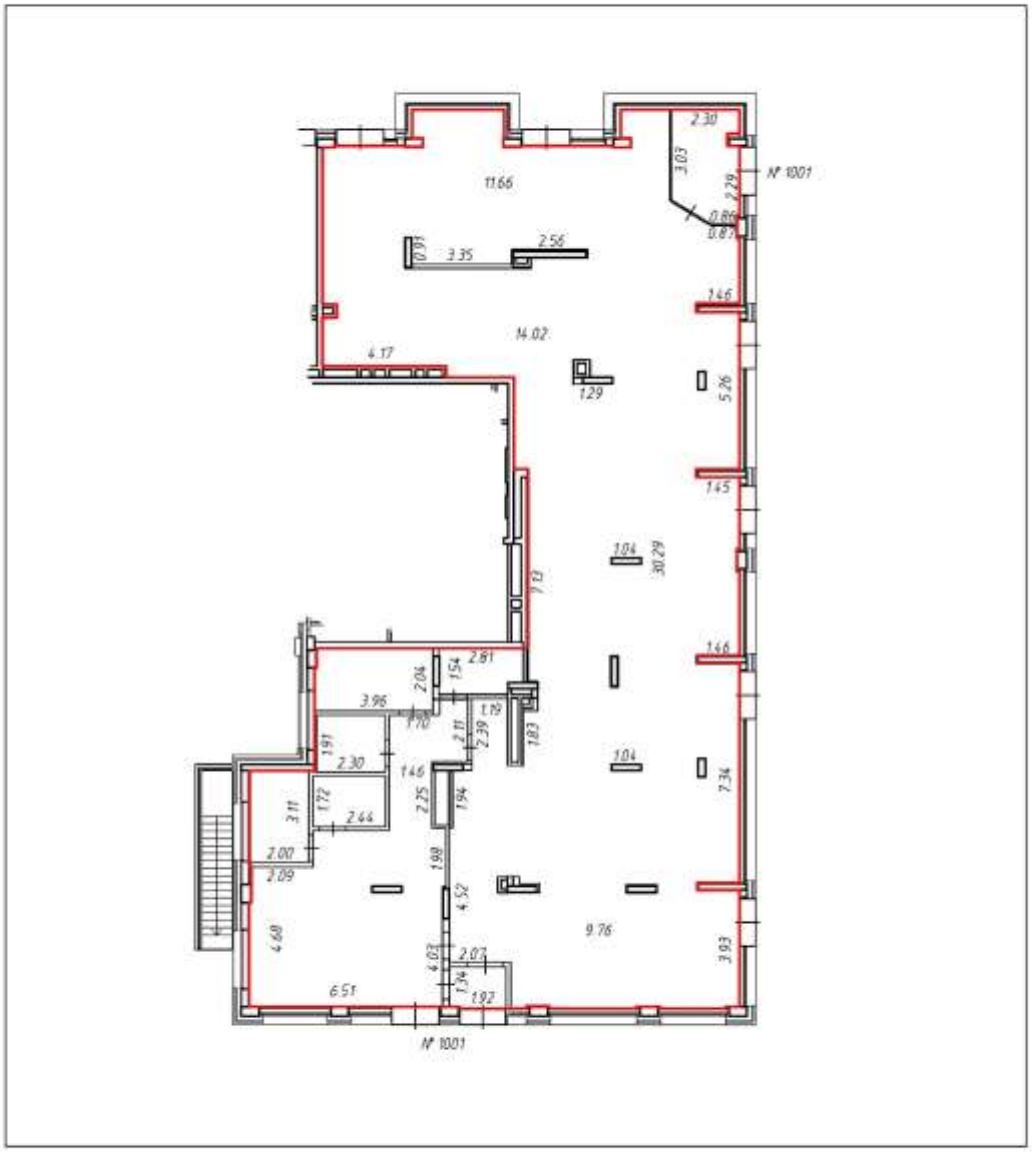
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	—

Заключение кадастрового инженера
Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ПЛАН ЧАСТИ ЭТАЖА

Т 3000.ж



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

2.40 – линейный размер (м)

– стены, перегородки

– стена с окном и дверью

– граница вновь образованного помещения


ГУЗЬ
НИКОЛАЙ
ПЕТРОВИЧ

ОРЕОЛ
управляющая компания

Исх. № 110926/01
от «11» сентября 2026 г.

ПИСЬМО-ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

Настоящее письмо направляется в адрес ООО «Содружество» в связи с проводимыми Вами работами в рамках договора № ОЦ/01/2025 от «01» июля 2025 года, Задание на оценку №27 от 11 сентября 2026 года с целью выражения мнения о том, что:

1. Объектом оценки является встроенное нежилое помещения, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Доронина, д. 7, помещение № 1001, общей площадью 355,6 кв.м.

Данное помещение образовано в результате объединения семи помещений с кадастровыми номерами: 86:12:0101059:198, 86:12:0101059:199, 86:12:0101059:200, 86:12:0101059:201, 86:12:0101059:202, 86:12:0101059:203, 86:12:0101059:204. Документы на регистрацию нового помещения будут поданы, кадастровый номер будет присвоен.

2. Право общей долевой собственности. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не учитывается.

3. Дата оценки – «16» сентября 2026 года.

4. 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».

5. Осмотр объектов недвижимости не проводится. Уровень отделки – простая.

Мы признаем свою ответственность за предоставление достоверной информации, необходимой для проведения оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», стандартами Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».

Документы, предоставленные нами в простых скан-копиях, являются достаточными для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки, а именно:

1. Технический план помещения от 10.09.2026;
2. Фотографии объекта оценки.

Подтверждаю, что информация, содержащаяся в данных документах, соответствует оригиналам документов и известным мне фактам об объекте оценки.

ООО УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ГРОЙПЛОЙТ»
Генеральный директор Суманов Д.В.

11 сентября 2026 года

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