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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	20 ноября 2025 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	20 ноября 2025 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	ОЦ/01/05

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и заданием на оценку №5 от 16 октября 2025 года, произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск.

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 объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, по состоянию на дату проведения оценки

20 ноября 2025 года составляет:

15 778 000 (Пятнадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137;	4 135 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округЮгра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	3 992 000
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 043 000
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 608 000
Итого:		15 778 000

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

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

Генеральный директор
ООО «Содружество» Кивисепп К.Б.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
4.1. Сведения о независимости 12
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. 13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 14
5.2. Специальные допущения 14
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 14
5.4. Прочие допущения 15
5.5. Ограничения оценки 16
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 17
6.1. Основные понятия и определения 17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.1. Идентификация объекта оценки 21
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 21
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
7.4. Перечень использованных документов 33
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 34
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 34
8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г. 37
8.3. Анализ рынка недвижимости 38
8.3.1. Анализ рынка недвижимости 38
8.3.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск 39
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 40
8.4.1. Скидка на торг 42
8.4.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости 42
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 43
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 44
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 44
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 44
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 45
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 48
11.1. Оценка сравнительным подходом квартиры 50

11.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода 65
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 66
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 68
13.1. Информация об объектах аналогах 68
13.2. Документы, представленные заказчиком 73

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости в составе объекта оценки: - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137; - Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738;- Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98. Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Дата оценки	20 ноября 2025
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №5 от 16 октября 2025 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/01/05 от 20 ноября 2025 года
Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» стоимость определяется без учёта налогов»
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.

Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов, руб.	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	15 778 092
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, (с учетом округления), руб.	15 778 000 (Пятнадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137;	4 134 580	4 135 000
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	3 992 323	3 992 000
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 042 784	4 043 000
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 608 406	3 608 000
Итого		15 778 092	15 778 000

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

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, по состоянию на дату проведения оценки 20 ноября 2025 года составляет:

15 778 000 (Пятнадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137;	4 135 000
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская	3 992 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
	область, Ханты-Мансийский автономный округЮгра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 043 000
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 608 000
Итого:		15 778 000

Оценщик ООО «Содружество» Галкин М.И.

Генеральный директор
ООО Содружество» Кивисепп К.Б.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Объекты недвижимости в составе: - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137; - Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98. Право общей долевой собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости в составе: - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137; - Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 20.11.2025 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	«20» ноября 2025 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

4.1. Сведения о независимости

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.

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

5.2. Специальные допущения

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

5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или

[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

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

- При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным.
- Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц/
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях, установленных заданием на оценку.
- Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.

5.4. Прочие допущения

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных подписавшимся оценщиком.
- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Вид определяемой стоимости, указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.)

"Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Результат представлен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Справедливая стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату, согласно Заданию на оценку.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

5.5. Ограничения оценки

- Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика.
- Документы предоставлены Заказчиком посредством электронной почты с официальных адресов, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены надлежащим образом, что противоречит требованиям п. 12 ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке». У оценщика нет оснований сомневаться в подлинности предоставленных документов. Таким образом, настоящая оценка производится в предположении, что требования п. 12 ФСО №3 соблюдены.

6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

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

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

6.1. Основные понятия и определения

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

Основание для проведения оценки – основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

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

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

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

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

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

Допущения подразделяются на две категории:

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

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

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

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

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

федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

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

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

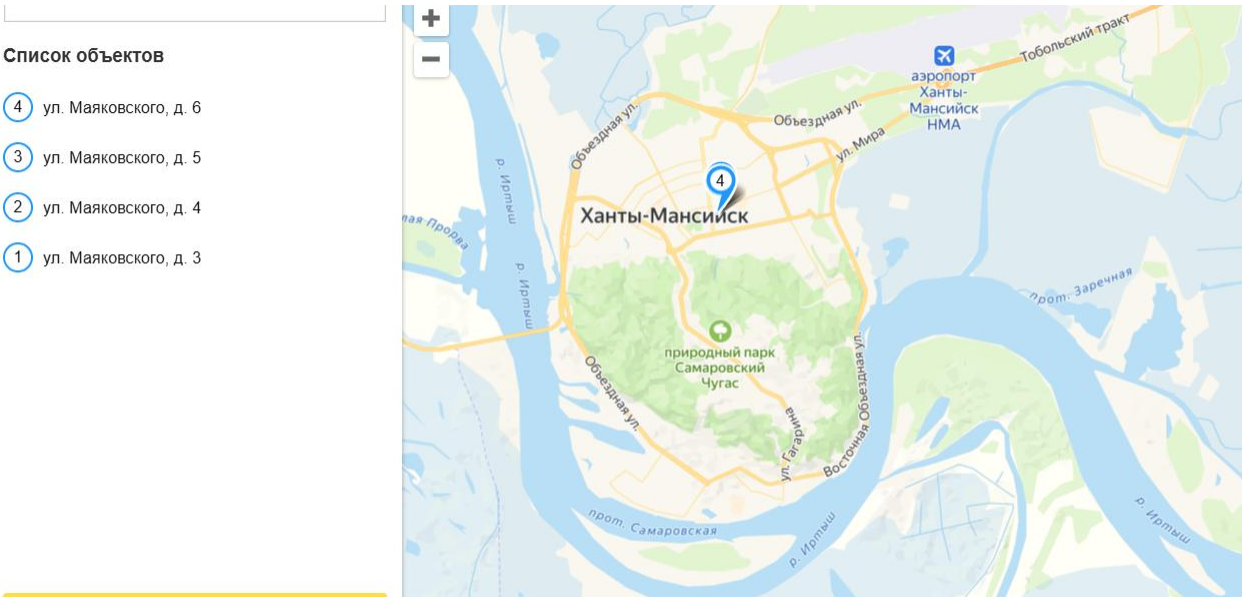
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация объекта оценки

Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются объекты недвижимости, в составе:

- Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137;
- Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738;
- Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191;
- Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



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

Название

Описание

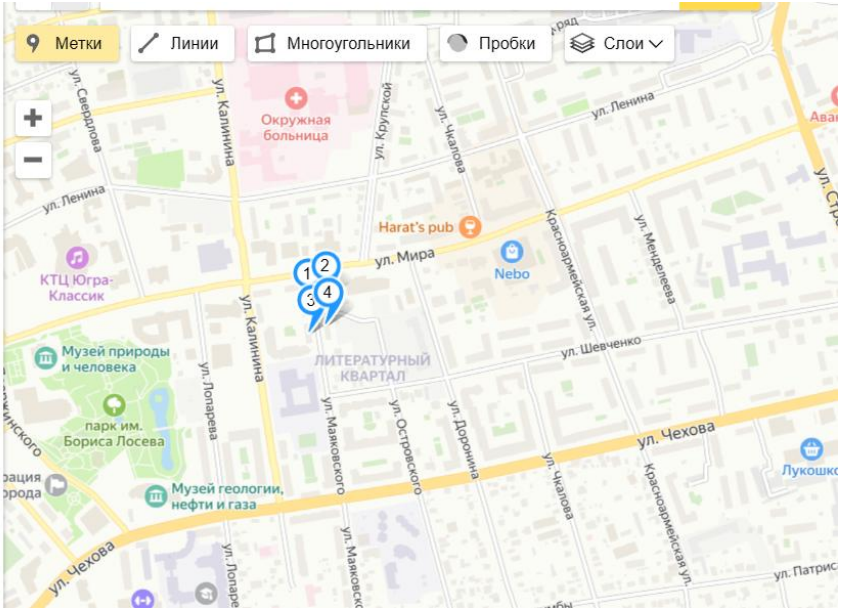
Список объектов

4 ул. Маяковского, д. 6

3 ул. Маяковского, д. 5

2 ул. Маяковского, д. 4

1 ул. Маяковского, д. 3



Описание

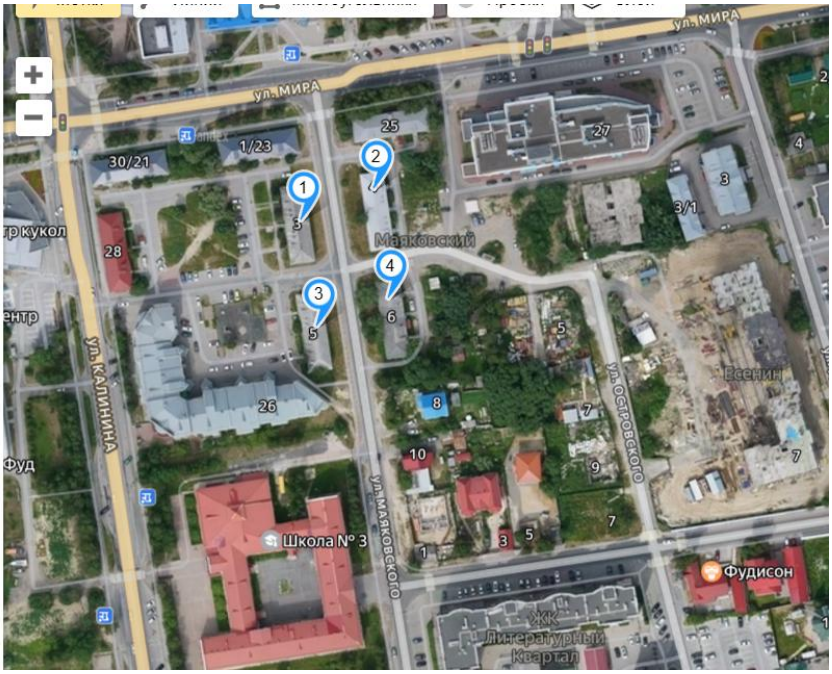
Список объектов

4 ул. Маяковского, д. 6

3 ул. Маяковского, д. 5

2 ул. Маяковского, д. 4

1 ул. Маяковского, д. 3



Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, д. 4, д.5, д.6
Округ	Центральный
Район	Литературный квартал
Расположение в квартале	Красная линия
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Низкая
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы

Характеристика	Описание / значение
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Мира
Возможность подъезда к зданию	Со стороны ул. Маяковского
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Условия парковки	на придомовой территории
Придомовая территория	Свободный доступ
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья во дворе домов и на придомовой территории

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание здания, в котором расположен объект оценки, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3[4]

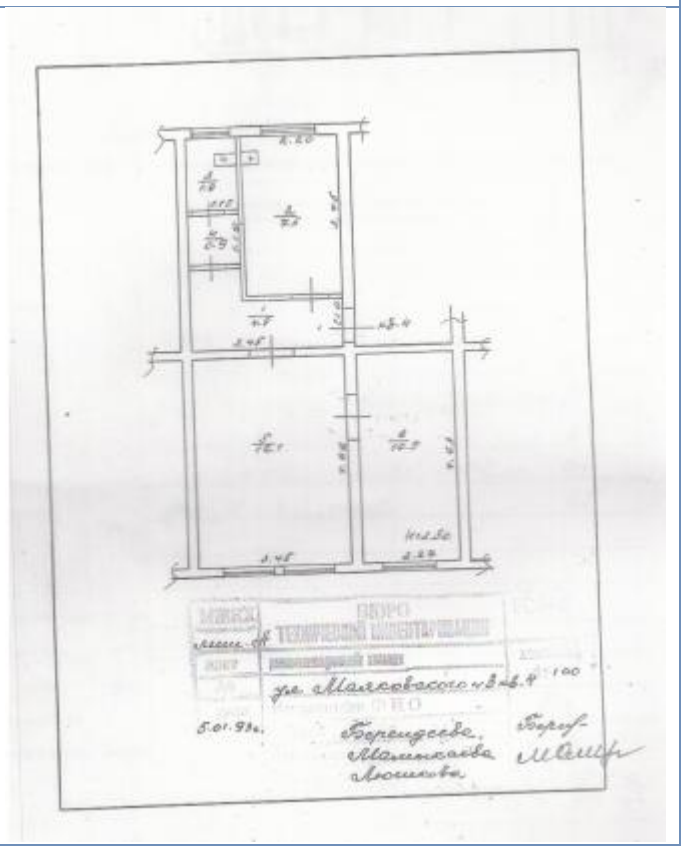
Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101085:79
Год постройки	1966
Общая площадь, кв.м.	519.3
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	5 708 140,41

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

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4,
Кадастровый номер	86:12:0101085:137
Общая площадь, кв.м.	41,9

[4] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/153923

Характеристика	Описание / значение
Этаж расположения	2
Количество комнат	2
Площадь кухни, кв. м	7,4
Высота потолков, м	2,55
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность (86:12:0101085:137-86/041/2023-8 от23.06.2023 08:44:56)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 86:12:0101085:137-86/041/2023-9 от 23.06.2023
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	460 564,38
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2025 г. Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.






Описание здания, в котором расположен объект оценки недвижимости, по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4[5]

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101085:62
Год постройки	1966
Общая площадь, кв.м.	527.7
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное

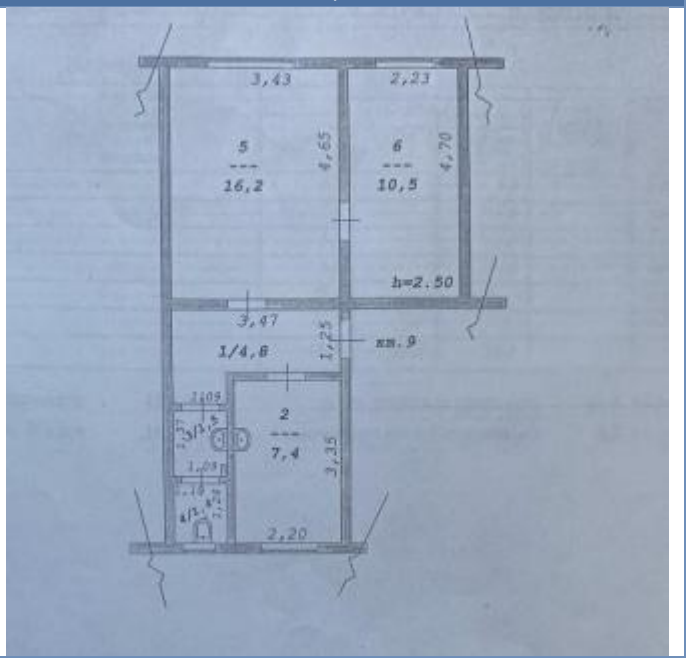
[5] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/153924

Характеристика	Описание / значение
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	5 800 473,12

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

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9
Кадастровый номер	86:12:0000000:4738
Общая площадь, кв.м.	41,8
Этаж расположения	1
Количество комнат	2
Площадь кухни, кв. м	7,4
Высота потолков, м	2,5
Тип санузла	раздельный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность 86:12:0000000:4738-86/041/2022-4 19.12.2022 11:26:10
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление 86:12:0000000:4738-86/041/2022-6 19. 12.2022 11:26:10
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	459 465,18
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2025 г, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения

Характеристика	Описание / значение
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.













Описание здания, в котором расположен объект оценки недвижимости, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5[6]

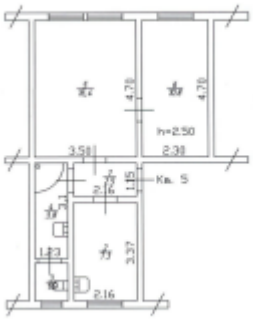
Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101085:82
Год постройки	1967
Общая площадь, кв.м.	533.3
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	6 205 505,47

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

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191;

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)

[6] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/153925

Характеристика	Описание / значение
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5;
Кадастровый номер	86:12:0101085:191
Общая площадь, кв.м.	42.4
Этаж расположения	1
Количество комнат	2
Площадь кухни, кв. м	7,3
Высота потолков, м	2,5
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность 86:12:0101085:191-86/041/2023-4 от 23.06.2023 08:37:07
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление (86:12:0101085:191-86/041/2023-5 от 23.06.2023 08:37:07)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	493 368.52
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2025 г, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.





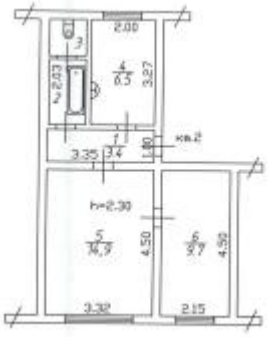

Описание здания, в котором расположен объект оценки, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6[7]

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101085:68
Год постройки	1967
Общая площадь, кв.м.	505.8
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	5 559 748,54

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

[7] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/153926

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: ·расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2
Кадастровый номер	86:12:0101085:98
Общая площадь, кв.м.	38,2
Этаж расположения	1
Количество комнат	2
Площадь кухни, кв. м	6,5
Высота потолков, м	2,3
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность 86:12:0101085:98-86/041/2022-2 от31.03.2022 13:17:10
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление 86:12:0101085:98-86/041/2022-3 от 31.03.2022 13:17:10)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	419 894,02
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.10.2025 г, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.













Характеристика объектов оценки представлена на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных открытых источников[8].

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:

- Выписки из ЕГРН от 29.10.2025 г;
- Технические паспорта.

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] https://nspd.gov.ru/map, https://domreestr.ru/, https://admhmansy.ru/dep-mun-sob/deyatelnost/zhile/snos-avariynykh-zhilykh-domov.php

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

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

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [9]

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полуг. 2025 г – **97 263,6** млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в основной капитал (**16,0** трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,7
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,0
7.	Строительство (объём СМР **12 352,7** млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (**116,8** млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – **91,0** млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-5,6
	Ввод в действие производственных мощностей:			
	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			+11,8
	для свиней, тыс. мест			+180,1
	- газовых скважин, ед.			-49,0

[9] https://statrielt.ru/downloads/2025-11.pdf дата публикации 11.11.2025

	- СТО легковых автомобилей, ед.			+21,5
	- автодорог с твердым покрытием, км.			+66,8
	- мостов, ед.			+83,7
9.	Грузооборот транспорта (**4 102,6** млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (**401,7** млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,9
11.	Оборот розничной торговли – **44,6** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – **3,1** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,4
13.	Объем платных услуг населению –**14,7** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,4
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,9
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,4

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	ноябрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.25** (**35 110,1** млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (**19 702,4** млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+2,1
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.09.25** (**138 332,8** млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность (**370,3** млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы (ЗВР), на **31.10.25**г: **725,8** млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+14,7
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полуг 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за **янв-авг** года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на **01.10.25**г. **55,88** млрд. долл. США	0.0	-2,3	+4,8

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	11.11.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с **27.10.25г.**, %	**6,25**	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**61,91**	85,75	**81,3**
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	**68,36**	**87,0**	**63,76**

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

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и

трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

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

– новых квартир - на 4,0%,

– квартир вторичного рынка – на 4,0%,

– индивидуальных домов – на 3,0%,

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

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

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

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

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

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

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

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

– производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587).

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24
1.	**Российская Федерация***	**372 679**	**439 587**	**315 206**	**1,18**	**0,72**	**337 664**	**415 645**	**308 973**	**1,23**	**0,74**
2.	**Всего по Центральному ФО**	**124 924**	**143 407**	**110 043**	**1,15**	**0,77**	**109 271**	**133 472**	**104 615**	**1,22**	**0,78**
3.	**Всего по Северо-Западному ФО**	**46 159**	**56 651**	**39 478**	**1,23**	**0,70**	**40 099**	**54 771**	**38 404**	**1,37**	**0,70**
4.	**Всего по Южному ФО**	**48 773**	**64 472**	**41 815**	**1,32**	**0,65**	**45 714**	**58 446**	**47 041**	**1,28**	**0,80**
5.	**Всего по Северо-Кавказскому ФО**	**9 407**	**11 334**	**9 172**	**1,20**	**0,81**	**8 247**	**9 938**	**7 772**	**1,21**	**0,78**
6.	**Всего по Приволжскому ФО**	**53 740**	**61 298**	**43 868**	**1,14**	**0,72**	**50 447**	**59 169**	**42 095**	**1,17**	**0,71**
7.	**Всего по Уральскому ФО**	**38 457**	**44 585**	**29 341**	**1,16**	**0,66**	**37 237**	**44 032**	**29 081**	**1,18**	**0,66**
8.	**Всего по Сибирскому ФО**	**36 103**	**38 323**	**23 447**	**1,06**	**0,61**	**32 970**	**37 386**	**23 060**	**1,13**	**0,62**
9.	**Всего по Дальневосточному ФО**	**15 116**	**19 517**	**18 042**	**1,29**	**0,92**	**13 679**	**18 431**	**16 905**	**1,35**	**0,92**

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике

наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г.[10]

По объему промышленного производства автономный округ среди субъектов Российской Федерации занимает 2-е место. В структуре промышленного производства добыча полезных ископаемых – 84,5 %.

По производству электроэнергии автономный округ занимает 1-е место.

Тепловой энергии за январь-февраль 2025 года произведено 5,2 млн Гкал, что меньше на 12,2 % к соответствующему периоду 2024 года.

В лесопромышленном комплексе за январь-февраль 2025 года произведено лесоматериалов хвойных пород 319,0 тыс. плотн. куб. м, что на 21,0 % меньше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

В агропромышленном комплексе в хозяйствах всех категорий в январе-феврале 2025 года произведено мяса (скот и птица на убой) в живом весе 2,0 тыс. тонн, снижение к соответствующему

[10] https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/дата публикации до даты оценки

периоду 2024 года на 11,5 %, молока – 2,9 тыс. тонн, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 19,5 %; яиц – 8,0 млн штук, снижение к соответствующему периоду 2024 года на 20,5 %.

В хозяйствах всех категорий на 1 марта 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года уменьшилось: поголовье крупного рогатого скота – на 22,2 %, свиней – на 44,7 %, овец и коз – на 16,6 %.

Демографическая ситуация

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2025 года – 1 781 782 человека (28 место в РФ), на 1 января 2024 года – 1 759 386 человек (29 место в РФ), среднегодовая численность населения за 2024 год – 1 770 584 человека, за 2023 год – 1 744 869 человек.

Естественный прирост населения в автономном округе за январь-февраль 2025 года составил 806 человек (за январь-февраль 2024 года – 926 человек), коэффициент естественного прироста, на 1 000 человек населения – 2,8 (7 место в РФ).

За январь-февраль 2025 года родилось 2,9 тыс. человек (за январь-февраль 2024 года – 3,0 тыс. человек), коэффициент рождаемости, на 1 000 человек населения – 9,9 (11 место в РФ).

За январь-февраль 2025 года число умерших – 2,1 тыс. человек (за январь-февраль 2024 года – 2,0 тыс. человек), коэффициент смертности, на 1 000 человек населения – 7,1.

Показатели рождаемости в автономном округе превышают показатели смертности в 1,4 раза.

Средний размер дохода пенсионера на 1 марта 2025 года – 34 187,0 рублей (на 1 марта 2024 года – 30 523,1 рубля) или 186,5 % от величины прожиточного минимума пенсионера в Югре.

За январь-март 2025 года численность получателей мер социальной поддержки через органы социальной защиты населения составила 322,4 тыс. человек или 18,7 % от общей численности населения автономного округа (за январь-март 2024 года – 320,0 тыс. человек или 18,2 % от общей численности населения автономного округа). Количество мер социальной поддержки, предоставляемых гражданам в январе-марте 2025 года – 93 вида (январь-март 2024 года – 92 вида).

Ситуация на регистрируемом рынке труда автономного округа по состоянию на 16 апреля 2025 года:

- численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости – 2,0 тыс. человек (на 16 апреля 2024 года – 2,4 тыс. человек);
- уровень регистрируемой безработицы – 0,21 % (на 16 апреля 2024 года – 0,26 %);
- коэффициент напряженности составил 0,1 безработных на одно свободное рабочее место (на 16 апреля 2024 года – 0,1);
- численность работников, предполагаемых к увольнению – 0,6 тыс. человек (на 16 апреля 2024 года – 0,6 тыс. человек).

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является объекты жилой недвижимости (квартиры), расположенные в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск.

Анализ рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск представлен далее.

8.3.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск

Цены на продажу квартир в Ханты-Мансийске 31 июля 2025 года — 31 октября 2025 года[11]

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Ханты-Мансийск

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м²	
однокомнатные квартиры	36.50 м²	2 825.00 т.р.	- 0.44%	72.14 т.р.	- 13.22%
двухкомнатные квартиры	78.05 м²	6 150.00 т.р.	+ 59.22%	80.40 т.р.	+ 8.98%
трехкомнатные квартиры	75.50 м²	6 150.00 т.р.	- 37.88%	80.68 т.р.	+ 7.57%
Все объекты	82.34 м²	6 590.00 т.р.	+ 96.72%	77.44 т.р.	- 1.28%

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

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь	Стоимость, руб	Стоимость за кв.м.
1	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 23	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_412_m_22_et._7743113242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA	41,2	4 450 000	103 972
2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пролетарская ул., 6	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322716056/	38	3 999 000	104 961
3	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, 66	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_416_m_22_et._7579262290?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA	41,6	4 600 000	110 577
4	Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 28	https://khm.etagi.com/realty/8286972/	36,8	4 200 000	114 130
5	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Крупской, 20	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322740764/	42,8	4 450 000	103 972
6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 90	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_433_m_22_et._7299601644?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	43,3	4 300 000	99 307
7	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 40	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_42_m_12_et._4368706612?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	42	3 650 000	86 905

[11] https://xanty-mansijsk.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/?monthsOffset=3

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь	Стоимость, руб	Стоимость за кв.м.
8	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Мира, 91	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_427_m_12_et._7725091064?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	42,7	3 900 000	91 335
9	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 107	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_413_m_12_et._7614339089?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJMWJmdXNrZVlCMlpKTVZnIjt9HbYYvT8AAAA	41,3	4 300 000	104 116
10	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Лермонтова, 29	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_418_m_22_et._7550506815?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5dGFNb0J3OWtqajAyZmxOIjt9OWvF6j8AAAA	41,8	3 500 000	83 732
11	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Пролетарская ул., 6	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_384_m_22_et._7458654734?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	38,4	4 000 000	104 167
Минимальное значение				3 500 000	83 732
Максимальное значение				4 600 000	114 130
Среднее значение				4 122 636	100 652

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости[12]

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

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различными уровнями образования), уровнями миграции, количествами браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения. Эти изменения представляют важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти

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

интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать;

- условия и доступность финансирования. Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, увеличение их доходов, приводящее к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке.

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

Факторы предложение – это факторы, влияющие на величину предложения.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2024 года «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы для массового современного жилья и современного жилья повышенной комфортности:

Таблица 10. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Материал стен	0,08
4	Физическое состояние дома	0,08
5	Количество комнат	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,06
7	Этаж	0,06
8	Состояние отделки	0,06
9	Транспортная доступность	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие балкона/лоджии	0,04
13	Высота потолков	0,03
14	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
15	Количество санузлов	0,03
16	Наличие парковки у дома	0,03
17	Видовые характеристики квартиры	0,03

«Содружество»

8.4.1. Скидка на торг

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

Скидка на торг для жилых помещений[13]

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

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

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	**0,93**	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	**0,90**	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	**0,95**	0,96	0,95	0,94

Примечание:

8.4.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Стоимость квартир, сопоставимых с оцениваемыми в г. Ханты-Мансийск находится в диапазоне от 83 732 руб./кв.м до 114 130 руб./кв.м.

Скидка на торг для квартир повышенной комфортности может составлять от -4% до -7%.

.

[13] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[14] представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: Объект оценки – квартиры, расположены в малоэтажных жилых домах, наиболее эффективным использованием будет использование в качестве жилых помещений (квартир).

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии[15].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[16].

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[17].

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[18].

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

[15] 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

[16] 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

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

[18] 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[19].

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[20] – 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

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

[20] 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[21].

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

[21] 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[22] – 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[23].

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

где o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

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

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

11.1. Оценка сравнительным подходом квартиры

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

В качестве объектов-аналогов[24] используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщику следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом, Оценщиком была собрана и проанализирована вышеуказанная информация, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 4 объекта-аналога.

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

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

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

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

[24] П.22 ФСО7

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

Информация об объекте оценки и объектах аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Ссылка на источник информации	-	-	-	-	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322740764/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322716056/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_416_m_22_et._7579262290?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA	https://khm.etagi.com/realty/8286972/
Адрес	г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4	г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9	г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5	г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Крупской, 20	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пролетарская ул., 6	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, 66	Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 28
Цена предложения, руб.	-	-	-	-	4 450 000	3 999 000	4 600 000	4 200 000
Цена предложения, руб. за кв.м.	-	-	-	-	103 972	104 961	110 577	114 130
Площадь объекта, кв.м.	41,90	41,80	42,40	38,20	42,80	38,10	41,60	36,80
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	2	2	2	2	2	2	2	2
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Этаж	2/2	1/2	1/2	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Площадь кухни, кв.м.	7,4	7,4	7,3	7,4	8	7,6	7,2	7,6

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Лифт	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	есть
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Мебель и техника	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Первая группа элементов сравнения								
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменение цен)	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Выбор единицы сравнения

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

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

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права[25]

Объекты оценки находятся в общей долевой собственности. 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. Корректировка не производилась.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,86	0,82
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,50	0,72	0,60

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения и др.). Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3981-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-10-2025-goda

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

Корректировка на условия рынка (изменение цен)

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[26], поправка не вносилась.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

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

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере -6%, согласно данным НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[27]. (среднее значение по РФ)

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

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

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	**0,93**	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	**0,90**	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	**0,95**	0,96	0,95	0,94

Примечание:

Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб. за кв.м.		103 972	104 961	110 577	114 130
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		103 972	104 961	110 577	114 130
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		103 972	104 961	110 577	114 130
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		103 972	104 961	110 577	114 130
Условия рынка (изменение цен)	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025

[26] 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.

[27] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		103 972	104 961	110 577	114 130
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		97 734	98 663	103 942	107 283

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Данные корректировки сравнения рассчитываются с использованием метода анализа вторичных данных.

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

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

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

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

Выбор ценообразующих факторов.

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

- Площадь объекта;
- Этаж расположения;
- Тип и количество санузлов;
- Наличие балкона;

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.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на площадь объекта оценки[28]

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

$$Ks = (So/Sa)^{-0,11}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры на первых этажах стоят дешевле, чем квартиры на последующих этажах.

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Квартиры» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 237. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,94	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89	0,96

Оцениваемым объектам и объектам аналогам расположенных на первых этажах, присвоен корректирующий коэффициент 0,92.

Оцениваемым объекта и объектам аналогам расположенных на последних этажах, присвоен корректирующий коэффициент 0,97.

Таблица корректировки на этаж расположения для объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101085:137

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3983-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-10-2025-goda

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица корректировки на этаж расположения для объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:4738

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,92	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-5,15%	-5,15%	-5,15%	-5,15%

Таблица корректировки на этаж расположения для объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101085:191

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,92	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-5,15%	-5,15%	-5,15%	-5,15%

Таблица корректировки на этаж расположения для объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101085:98

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,92	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-5,15%	-5,15%	-5,15%	-5,15%

Корректировка на тип и количество санузлов[29]

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			**1,00**
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	**0,98**
3	Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	**1,02**
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	**0,90**

Все оцениваемые объекты и объекты аналоги имеющие совмещенный санузел, им присвоен корректирующий коэффициент 0,98. Все оцениваемые объекты и объекты аналоги, имеющие раздельный санузел, им присвоен корректирующий коэффициент 1.

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3989-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-10-2025-goda

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Квартиры» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 302. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96

Объектам оценки и объектам аналогам не имеющим балкон/лоджия присвоен корректирующий коэффициент 0,96 (верхнее значение). Для объектов аналогов имеющие балкон/лоджия присвоен корректирующий коэффициент 1

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:

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

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

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

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

В данном случае коэффициенты вариации составили:

№№	Кадастровый номер квартиры	коэффициент вариации
1	86:12:0101085:137	3%
2	86:12:0000000:4738	2%
3	86:12:0101085:191	2%
4	86:12:0101085:98	2%

что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

где:

Roo – Рыночная стоимость объекта оценки;

Soa – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

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

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

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки расположенный по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер86:12:0101085:137

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		97 734	98 663	103 942	107 283
Площадь объекта, кв.м.	41,9	42,8	38,1	41,6	36,8
Коэффициент корректировки	1	1,002	0,990	0,999	0,986
Корректировка, %		0,23%	-1,04%	-0,08%	-1,42%
Корректировка, руб.		229	-1 026	-82	-1 521
Этаж расположения	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	есть
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	-4 291
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	1	0,98	1	1
Корректировка, %		-2,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%
Корректировка, руб.		-1 955	0	-2 079	-2 146
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-1 726	-1 026	-2 161	-7 958
Скорректированная цена, руб. за кв.м	?	96 008	97 637	101 781	99 325
Абсолютное значение корректировок, руб.		2 183	1 026	2 161	7 958
Валовая абсолютная корректировка		2,23%	1,04%	2,08%	7,42%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		25,22%	25,52%	25,26%	24,00%
Вес объектов аналогов		24 213	24 915	25 708	23 841
Коэффициент вариации	3%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м	98 677				
Стоимость объекта оценки, руб.	4 134 580				

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки расположенный по адресу: г. Ханты-Мансийск,ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		97 734	98 663	103 942	107 283
Площадь объекта, кв.м.	41,8	42,8	38,1	41,6	36,8
Коэффициент корректировки	1	1,003	0,990	0,999	0,986
Корректировка, %		0,26%	-1,01%	-0,05%	-1,39%
Корректировка, руб.		254	-1 001	-55	-1 493
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,92	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-5,15%	-5,15%	-5,15%	-5,15%
Корректировка, руб.		-5 038	-5 086	-5 358	-5 530
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	есть
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	-4 291
Тип и количество санузлов	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	1	1	0,98	1	1
Корректировка, %		0,00%	2,04%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	2 014	0	0
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-4 783	-4 073	-5 413	-11 314
Скорректированная цена, руб. за кв.м	?	92 950	94 590	98 530	95 968
Абсолютное значение корректировок, руб.		5 292	8 100	5 413	11 314
Валовая абсолютная корректировка		5,42%	8,21%	5,21%	10,55%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		25,45%	24,79%	25,50%	24,27%
Вес объектов аналогов		23 653	23 448	25 122	23 287
Коэффициент вариации	2%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м	95 510				
Стоимость объекта оценки, руб.	3 992 323				

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки расположенный по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		*97 734*	*98 663*	*103 942*	*107 283*
Площадь объекта, кв.м.	42,4	42,8	38,1	41,6	36,8
Коэффициент корректировки	1	1,001	0,988	0,998	0,985
Корректировка, %		0,10%	-1,17%	-0,21%	-1,55%
Корректировка, руб.		101	-1 154	-218	-1 659
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,92	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-5,15%	-5,15%	-5,15%	-5,15%
Корректировка, руб.		-5 038	-5 086	-5 358	-5 530
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	есть
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	-4 291
Тип и количество санузлов	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	1	1	0,98	1	1
Корректировка, %		0,00%	2,04%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	2 014	0	0
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-4 937	-4 226	-5 575	-11 480
Скорректированная цена, руб. за кв.м	?	92 797	94 437	98 367	95 803
Абсолютное значение корректировок, руб.		5 139	8 253	5 575	11 480
Валовая абсолютная корректировка		5,26%	8,36%	5,36%	10,70%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		25,50%	24,77%	25,48%	24,25%
Вес объектов аналогов		23 666	23 393	25 060	23 230
Коэффициент вариации	2%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м	95 349				
Стоимость объекта оценки, руб.	4 042 784				

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки расположенный по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер:86:12:0101085:98

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект-аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		97 734	98 663	103 942	107 283
Площадь объекта, кв.м.	38,2	42,8	38,1	41,6	36,8
Коэффициент корректировки	1	1,013	1,000	1,009	0,996
Корректировка, %		1,26%	-0,03%	0,94%	-0,41%
Корректировка, руб.		1 230	-28	979	-440
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,92	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка, %		-5,15%	-5,15%	-5,15%	-5,15%
Корректировка, руб.		-5 038	-5 086	-5 358	-5 530
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	есть
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
Корректировка, руб.		0	0	0	-4 291
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	1	0,98	1	1
Корректировка, %		-2,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%
Корректировка, руб.		-1 955	0	-2 079	-2 146
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-5 762	-5 114	-6 457	-12 407
Скорректированная цена, руб. за кв.м	?	91 971	93 549	97 485	94 876
Абсолютное значение корректировок, руб.		8 223	5 114	8 416	12 407
Валовая абсолютная корректировка		8,41%	5,18%	8,10%	11,56%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		24,97%	25,73%	25,04%	24,26%
Вес объектов аналогов		22 962	24 072	24 409	23 018
Коэффициент вариации	2%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м	94 461				
Стоимость объекта оценки, руб.	3 608 406				

11.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, полученная в рамках сравнительного подхода, составила:

15 778 092 (Пятнадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч девяносто два) рубля.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137;	4 134 580
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округЮгра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	3 992 323
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 042 784
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 608 406
Итого:		15 778 092

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[30].

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

Расчёт согласованной стоимости объекта оценки

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход	15 778 092
Вес подхода	100%
Доходный подход	не применялся
Вес подхода	-
Затратный подход	не применялся
Вес подхода	-
Справедливая стоимость, без учета НДС, руб. (с учетом округления)	15 778 000

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[31].

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, по состоянию на дату проведения оценки 20 ноября 2025 года составляет:

15 778 000 (Пятнадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137;	4 135 000

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

31 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

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округЮгра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	3 992 000
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 043 000
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 608 000
Итого:		15 778 000

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

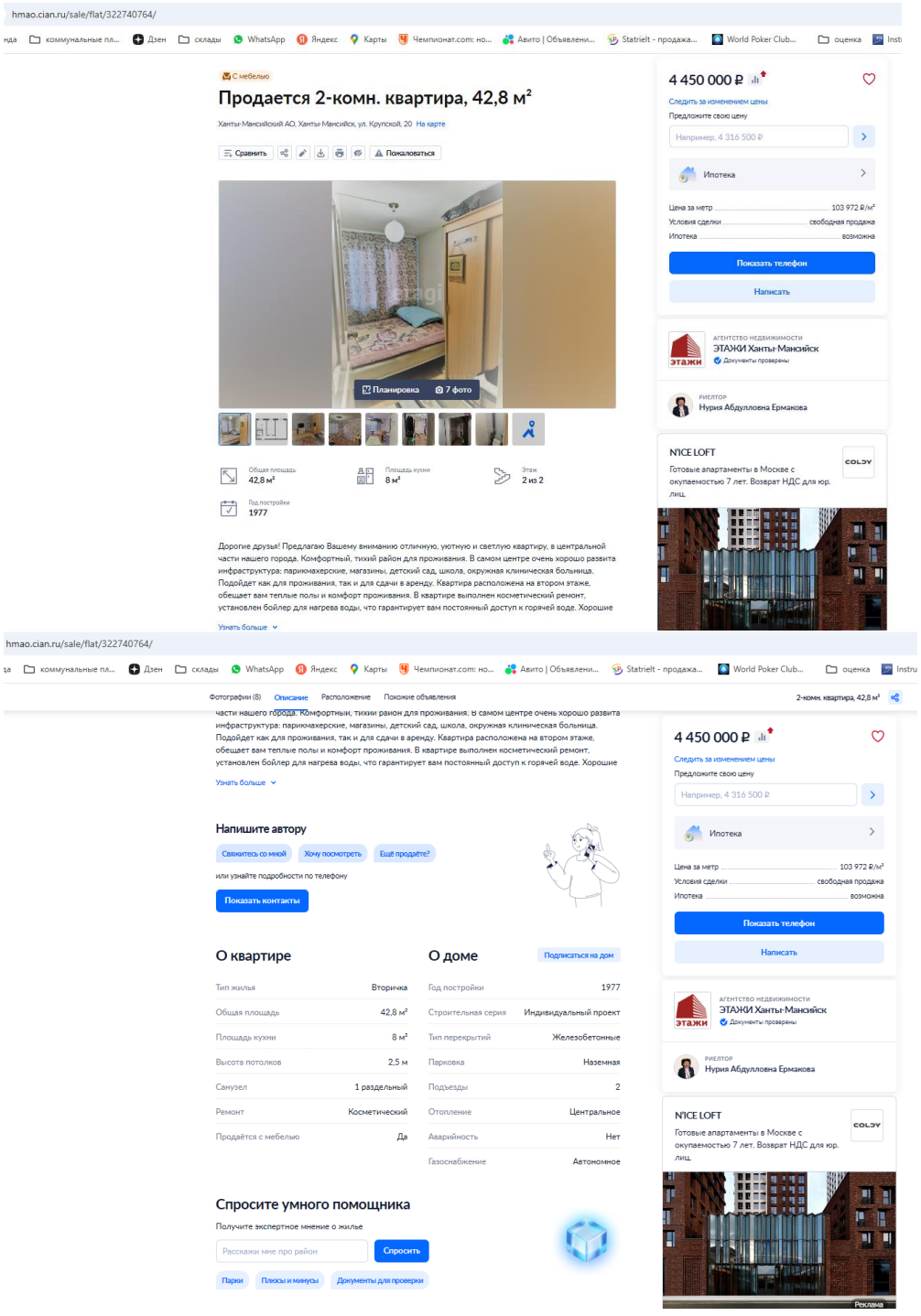
Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат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

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

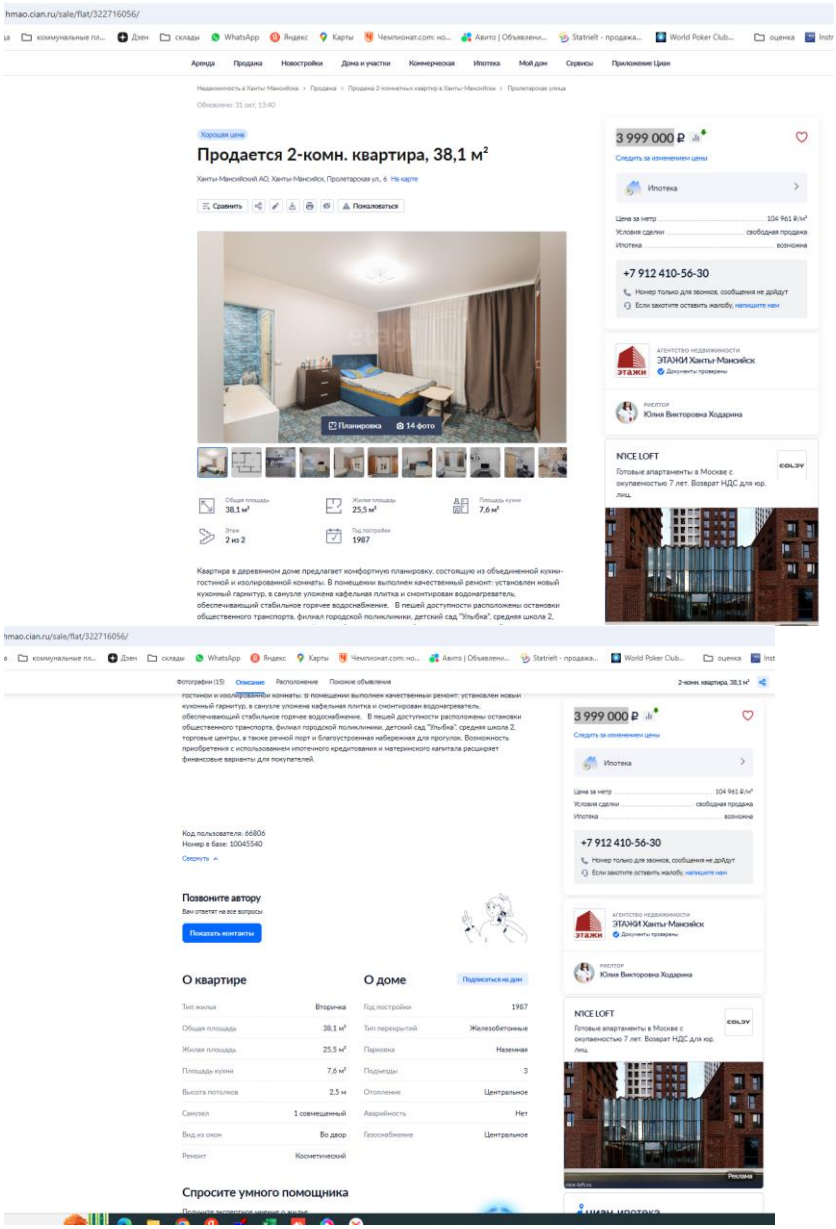
13.1. Информация об объектах аналогах

Аналог 1
https://hmao.cian.ru/sale/flat/322740764/



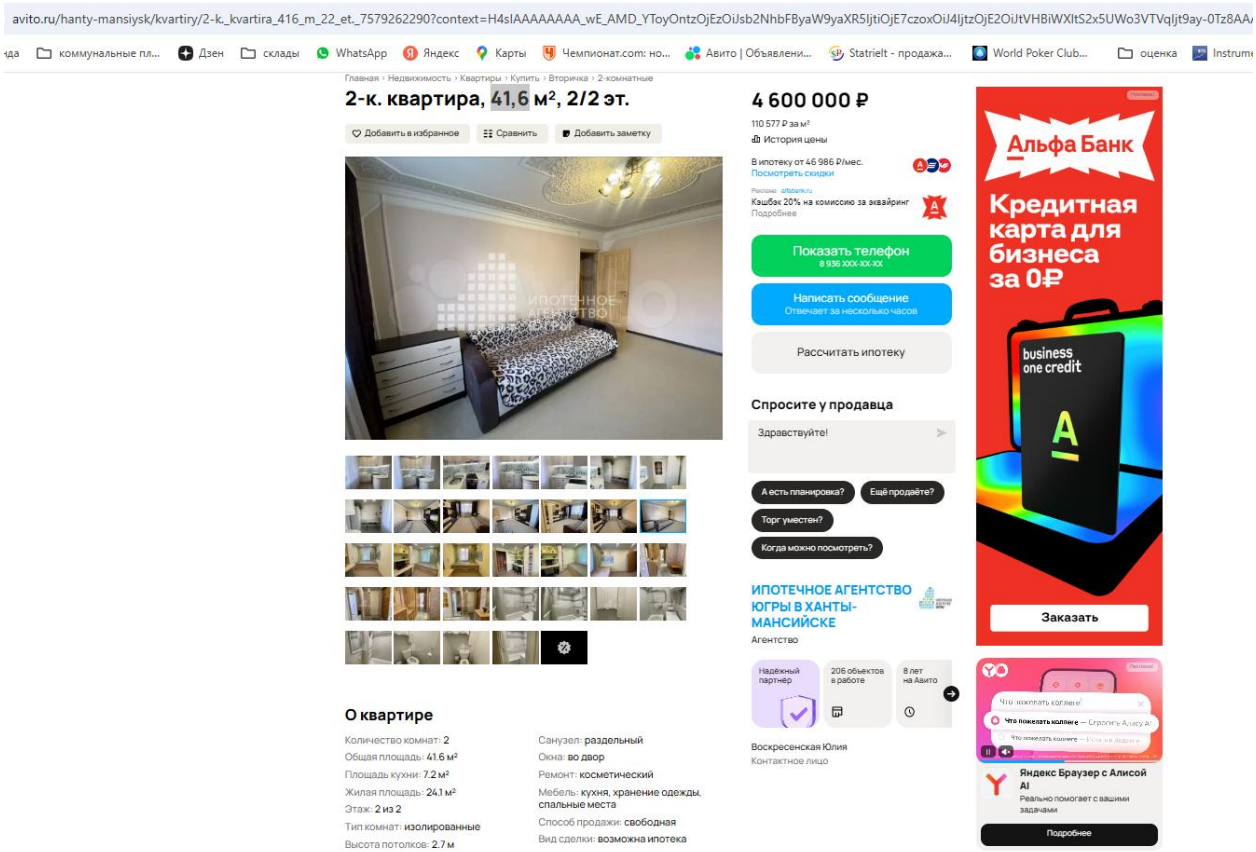
Аналог 2

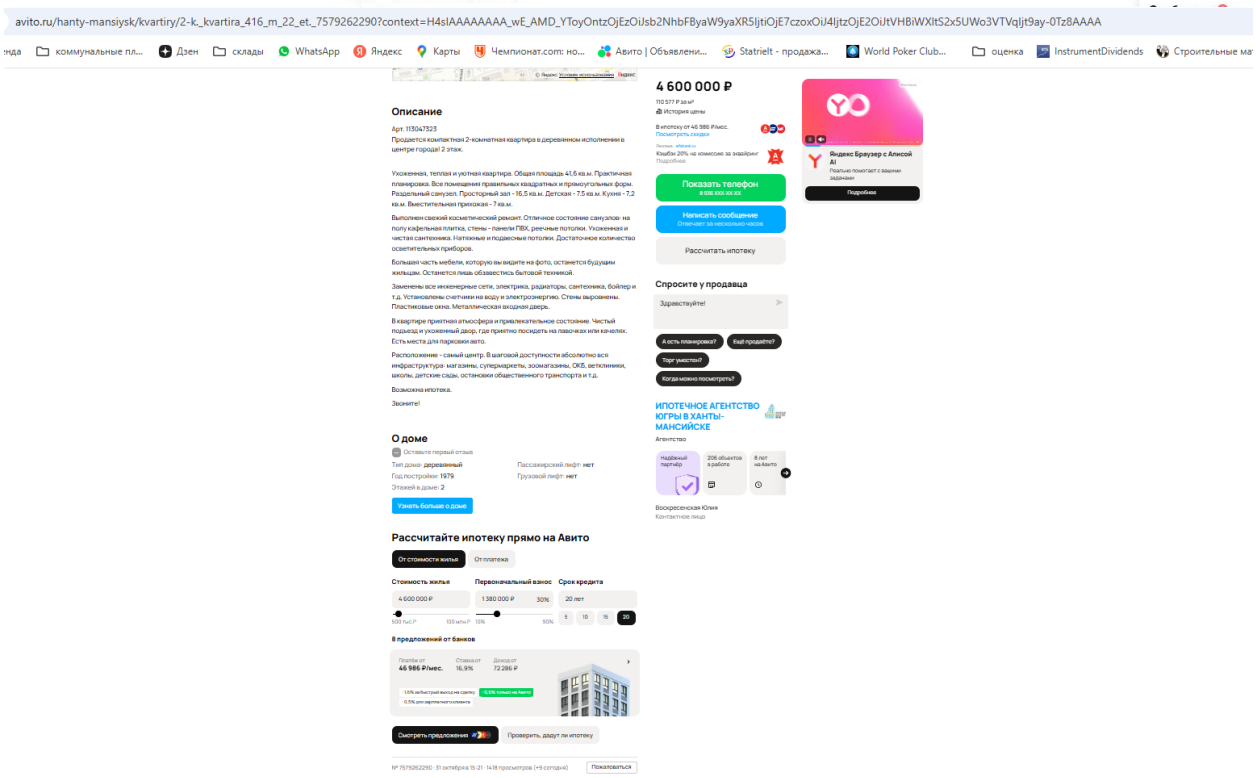
https://hmao.cian.ru/sale/flat/322716056/



Аналог 3

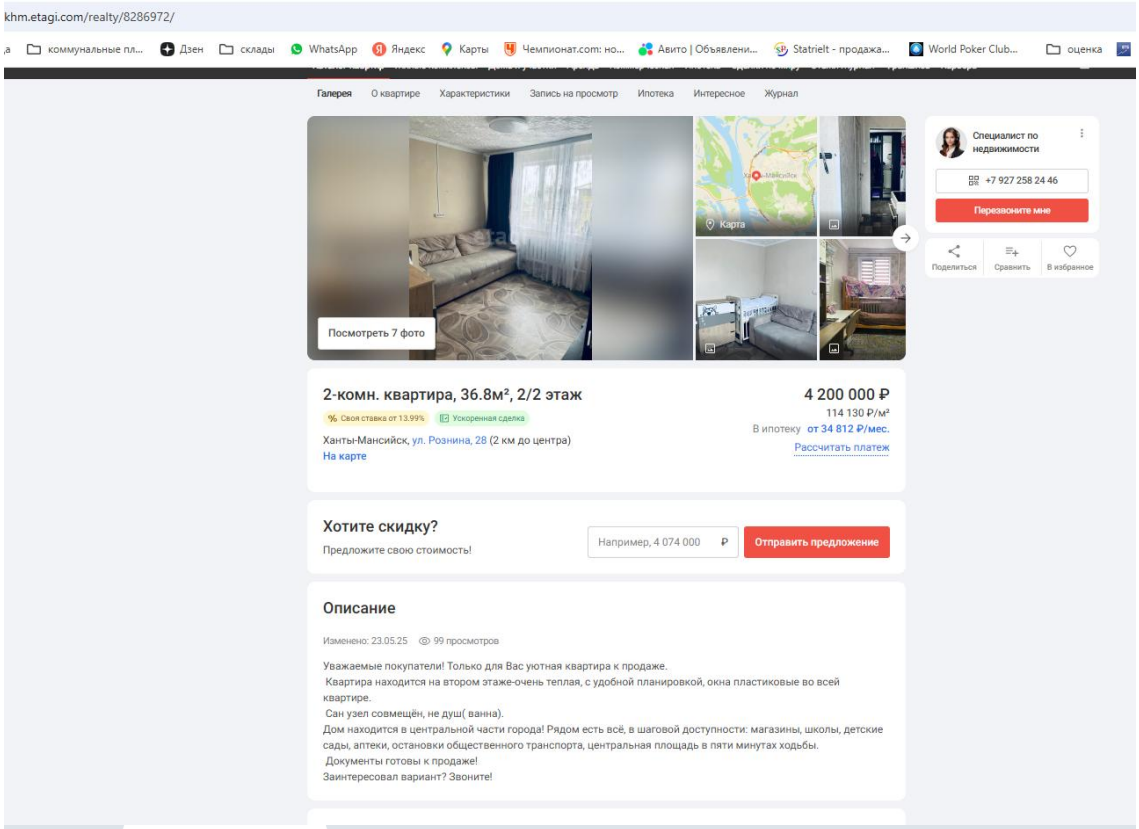
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_416_m_22_et._7579262290?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA

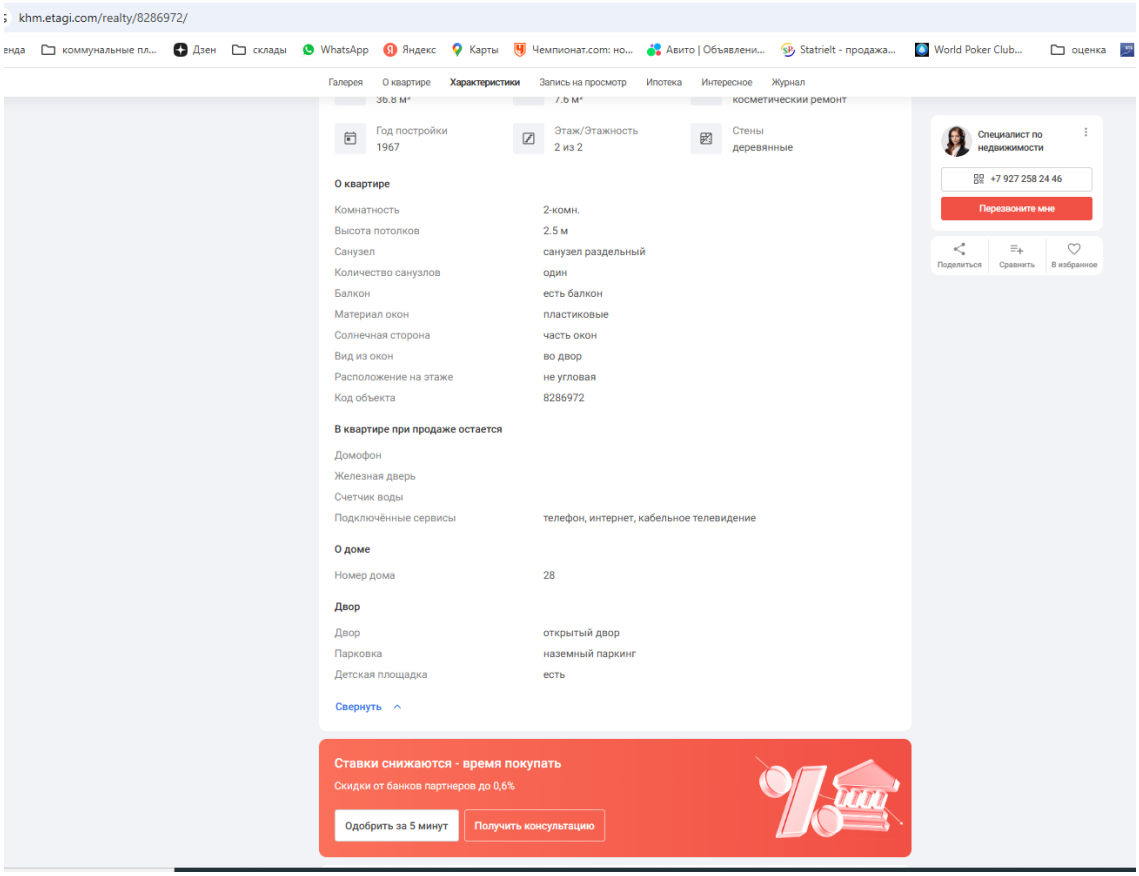


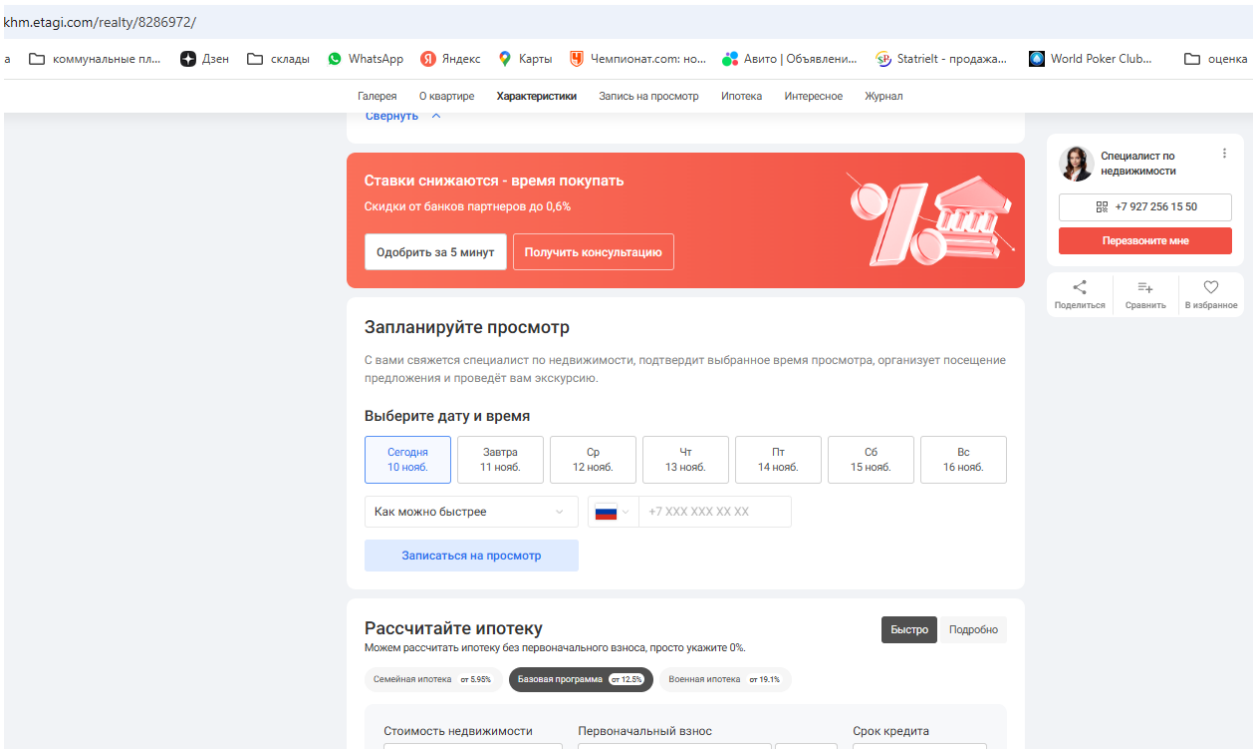


Аналог 4

https://khm.etagi.com/realty/8286972/






khm.etagi.com/realty/8286972/
Галерея
О квартире
Характеристики
Запись на просмотр
Ипотека
Интересное
Журнал
Свернуть
Ставки снижаются - время покупать
Скидки от банков партнеров до 0,6%
Одобрить за 5 минут
Получить консультацию
Специалист по недвижимости
+7 927 256 15 50
Перезвоните мне
Поделиться
Сравнить
В избранное
Запланируйте просмотр
С вами свяжется специалист по недвижимости, подтвердит выбранное время просмотра, организует посещение предложения и проведёт вам экскурсию.
Выберите дату и время
Сегодня 10 нояб.
Завтра 11 нояб.
Ср 12 нояб.
Чт 13 нояб.
Пт 14 нояб.
Сб 15 нояб.
Вс 16 нояб.
Как можно быстрее
+7 XXX XXX XX XX
Записаться на просмотр
Рассчитайте ипотеку
Быстро
Подробно
Можем рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто укажите 0%.
Семейная ипотека от 5.95%
Базовая программа от 12.5%
Военная ипотека от 19.1%
Стоимость недвижимости
Первоначальный взнос
Срок кредита

13.2. Документы, представленные заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101085
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86-01/039/2012-627
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4
Площадь, м2:	41.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	460564.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101085:79
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D3502DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137

Получатель выписки:	Сукманов Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A999507BC7E6D3502DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101085:137-86/041/2023-8 23.06.2023 08:44:56
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		23.06.2023 08:44:56
		номер государственной регистрации:		86:12:0101085:137-86/041/2023-9
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC71E6D59D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC71E6D59D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137		

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137		

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 7

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39B32DFAA52F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

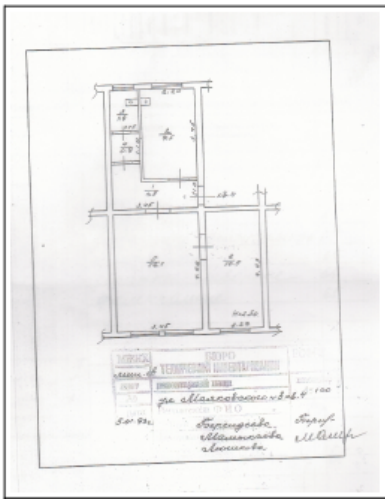
Раздел 5 Лист 8

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

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

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101085:137	Номер этажа (этажей): 02



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39B32DFAA52F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
"РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-Югра

Область, республика, край: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ
Район:
Город: г. Ханты-Мансийск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

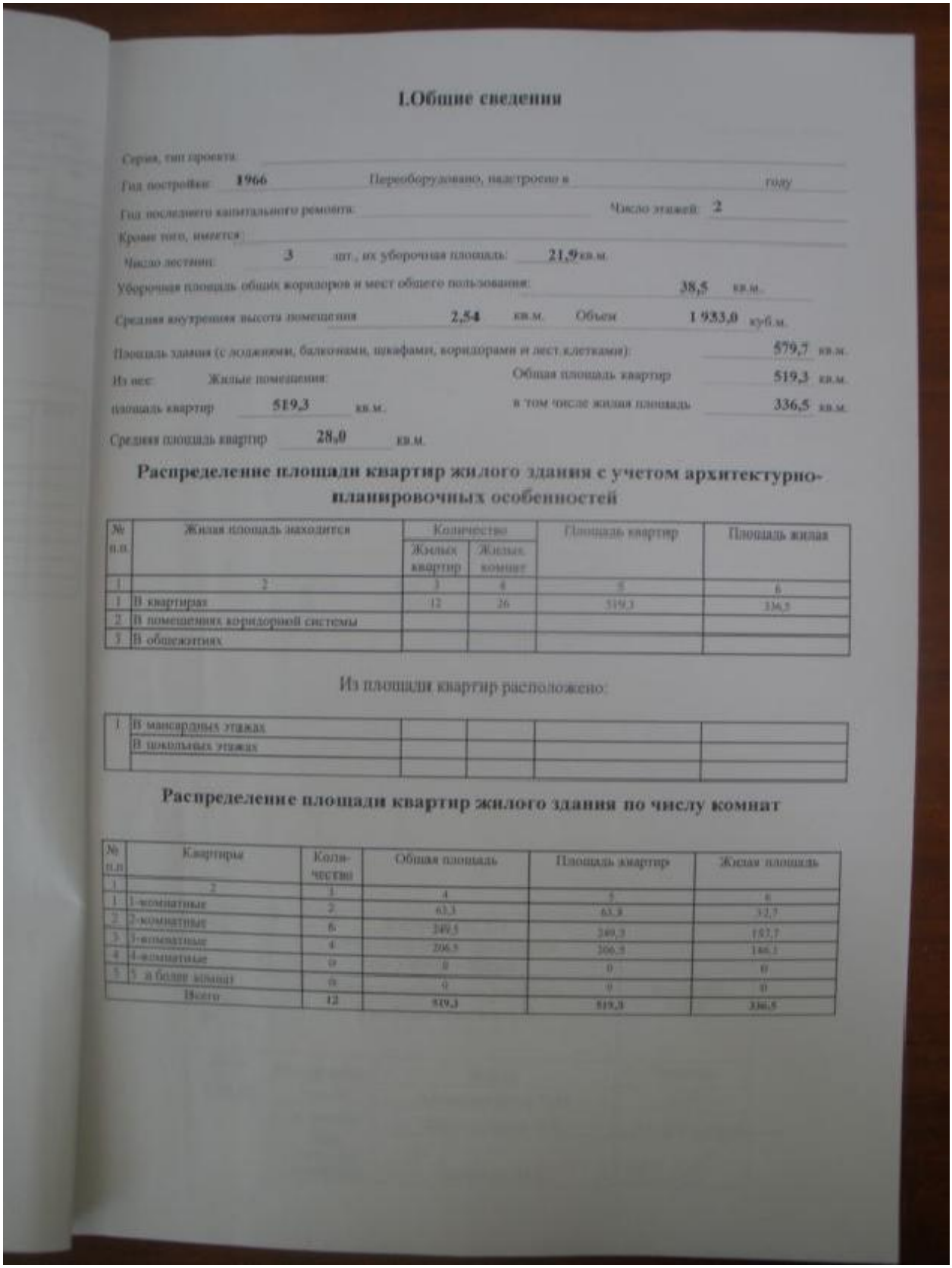
Жилой дом

по улице ул. Маяковского № дома 3

Инвентарный номер	71:131:001:002081610					
Реестровый номер	010805:001:002081610					
Кадастровый номер	86:00:000000:0000:71:131:001:002081610					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 1 августа 2005 г.

18.10.05 510,3 м²



I.Общие сведения

Серия, тип проекта:

Год постройки: 1966 Переоборудовано, надстроено в году

Год последнего капитального ремонта: Число этажей: 2

Кроме того, имеется:

Число лестниц: 3 шт., их уборочная площадь: 21,9 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: 38,5 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещения 2,54 кв.м. Объем 1 933,0 куб.м.

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест.клетками): 579,7 кв.м.

Из нее: Жилые помещения: Общая площадь квартир 519,3 кв.м.

площадь квартир 519,3 кв.м. в том числе жилая площадь 336,5 кв.м.

Средняя площадь квартир 28,0 кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

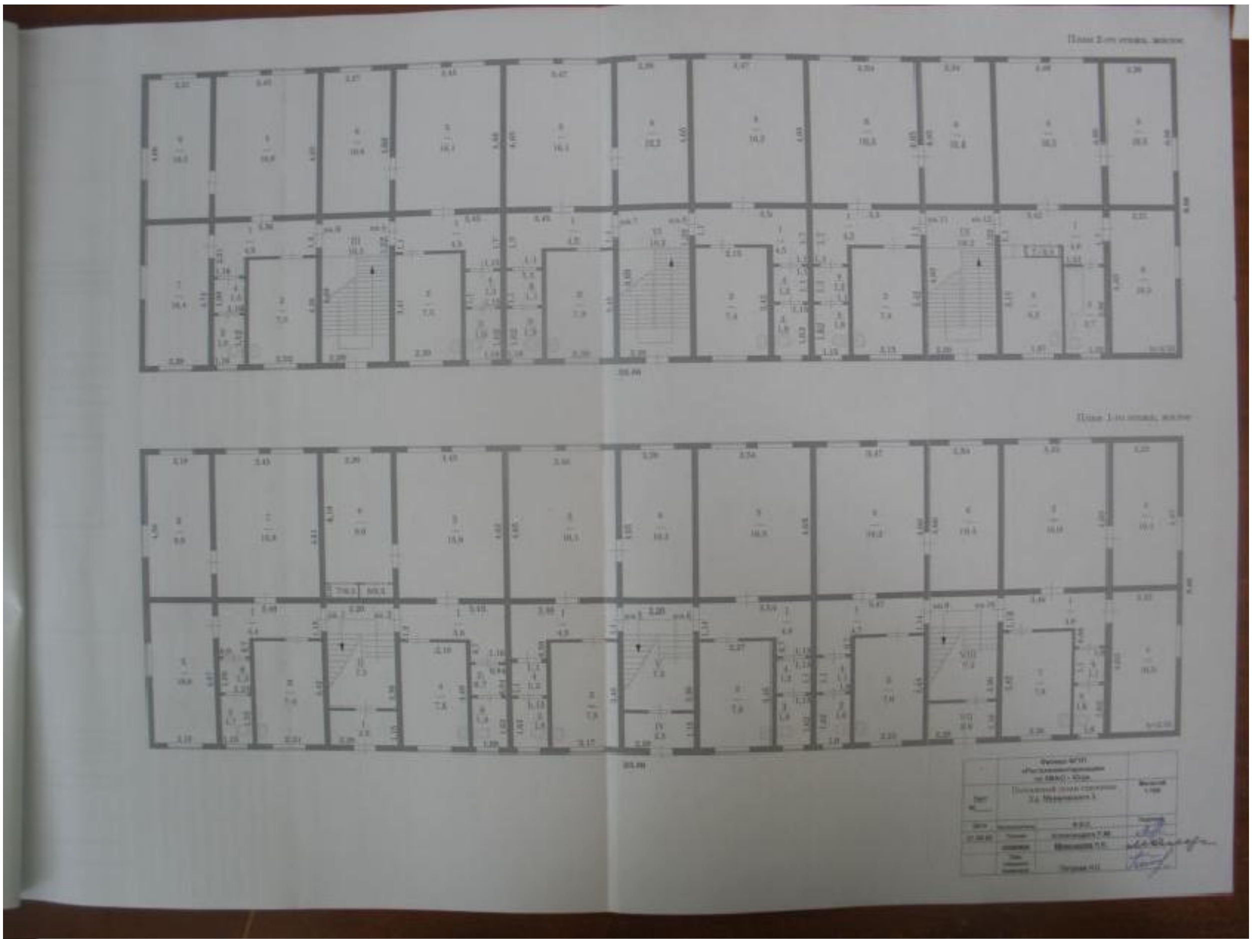
№ п.п.	Жилая площадь находится	Количество		Площадь квартир	Площадь жилая
		Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6
1	В квартирах	12	26	519,3	336,5
2	В помещениях коридорной системы				
3	В общежитиях				

Из площади квартир расположено:

1	В мансардных этажах				
	В цокольных этажах				

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

№ п.п	Квартиры	Коли-чество	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	1-комнатные	2	63,3	63,3	32,7
2	2-комнатные	6	249,5	249,5	157,7
3	3-комнатные	4	206,5	206,5	146,1
4	4-комнатные	0	0	0	0
5	5 и более комнат	0	0	0	0
	Всего	12	519,3	519,3	336,5



Литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	...комнаты, кухни и т.п.		Общая	Квартиры (кв.м.)	жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	лоджии, балконов, терас, веранд	Высота помещений (по внутреннему обмеру)		примечания
				Итого		**41,0**	**41,0**	**24,9**	**16,1**	**0,0**		**0,0**	**0,0**
А	II	3	1	Коридор	3,36*1,1+0,91*1,16	4,8	4,8		4,8		2,55		
			2	Кухня	2,22*3,38	7,5	7,5		7,5				
			3	Туалет	1,52*1,16	1,8	1,8		1,8				
			4	Коридор	1,09*1,16	1,3	1,3		1,3				
			5	Жилая	3,45*4,65	16,0	16,0	16,0					
			6	Жилая	2,21*4,66	10,3	10,3	10,3					
			7	Жилая	2,20*4,74	10,4	10,4	10,4					
				Итого		**52,1**	**52,1**	**36,7**	**15,4**	**0,0**		**0,0**	**0,0**
А	II	4	1	Коридор	3,45*1,1+0,6*1,15	4,5	4,5		4,5		2,55		
			2	Кухня	3,41*2,20	7,5	7,5		7,5				
			3	Туалет	1,16*1,62	1,9	1,9		1,9				
			4	Коридор	1,1*1,15	1,3	1,3		1,3				
			5	Жилая	3,45*4,66	16,1	16,1	16,1					
			6	Жилая	2,27*4,66	10,6	10,6	10,6					
				Итого		**41,9**	**41,9**	**26,7**	**15,2**	**0,0**		**0,0**	**0,0**
А	I	5	1	Коридор	3,46*1,1+0,59*1,1	4,5	4,5		4,5		2,55		
			2	Кухня	2,17*3,45	7,5	7,5		7,5				
			3	Туалет	1,62*1,13	1,8	1,8		1,8				
			4	Коридор	1,1*1,1	1,2	1,2		1,2				
			5	Жилая	3,46*4,65	16,1	16,1	16,1					
			6	Жилая	2,20*4,65	10,2	10,2	10,2					
				Итого		**41,3**	**41,3**	**26,3**	**15,0**	**0,0**		**0,0**	**0,0**
А	I	6	1	Коридор	3,54*1,14+0,7*1,13	4,8	4,8		4,8		2,55		
			2	Кухня	2,27*3,45	7,8	7,8		7,8				
			3	Туалет	1,13*1,62	1,8	1,8		1,8				

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738
Номер кадастрового квартала:	86:12:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:001:004984120:0001:10009; Условный номер 86:00:12:00023:004:0009
Местоположение:	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9
Площадь, м2:	41.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	2-комнатная квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	459465.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101085:62
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Сукманов Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0000000:4738-86/041/2022-4 19.12.2022 11:26:10
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	19.12.2022 11:26:10	
		номер государственной регистрации:	86:12:0000000:4738-86/041/2022-6	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D32DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D32DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-23, выдан 16.05.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-25, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7EB5592D2DFA812F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-26, выдан 21.05.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-27, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-28, выдан 30.09.2024
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

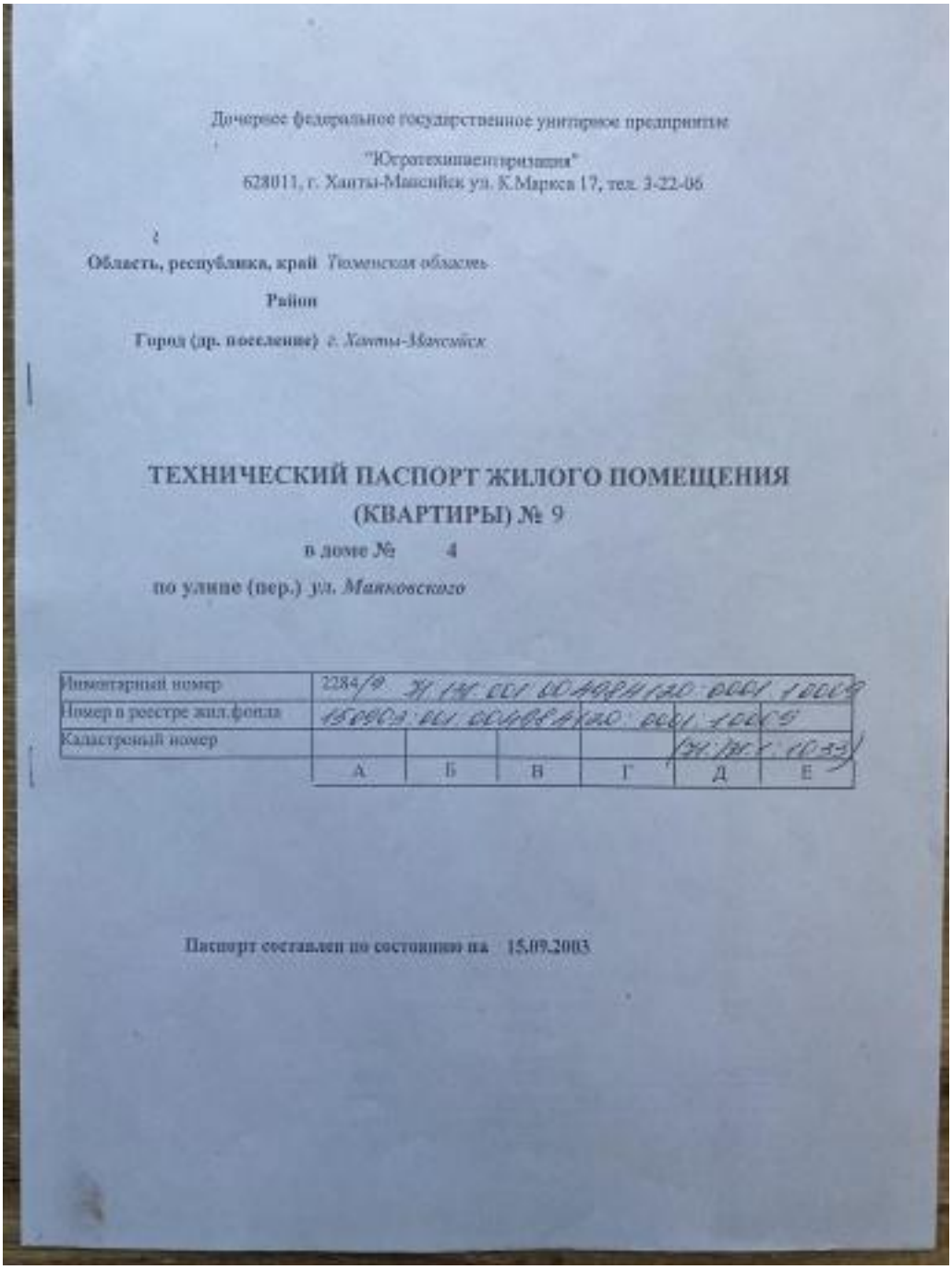
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7EB5592D2DFA812F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0000000:4738		

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 0091AAF5A59F07DC7EAE0502DDFA4B2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Дочернее федеральное государственное унитарное предприятие

"Ростехинвентаризация"

628011, г. Ханты-Мансийск ул. К.Маркса 17, тел. 3-22-06

Область, республика, край *Тюменская область*

Район

Город (др. поселение) *г. Ханты-Мансийск*

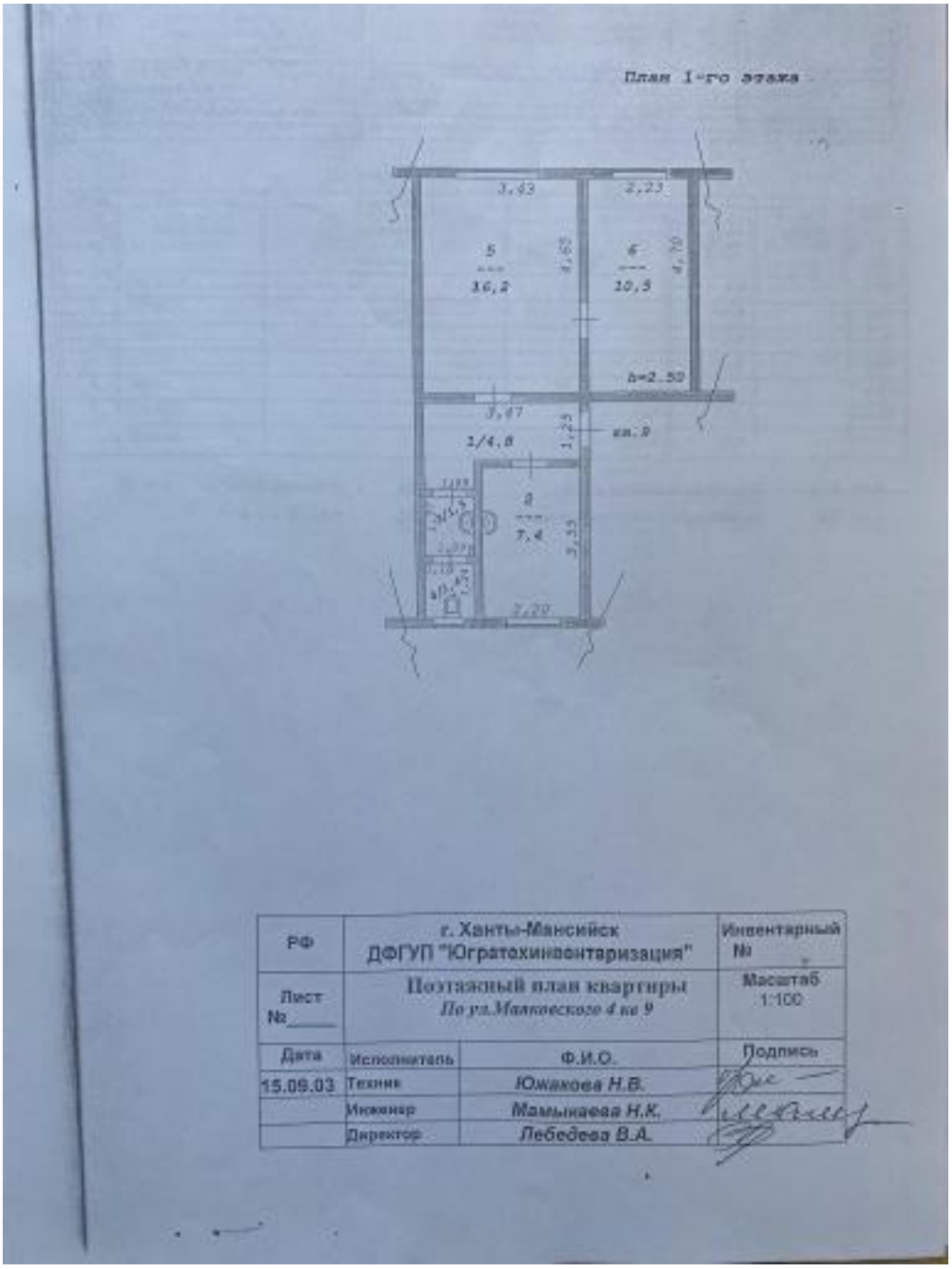
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) № 9

в доме № 4

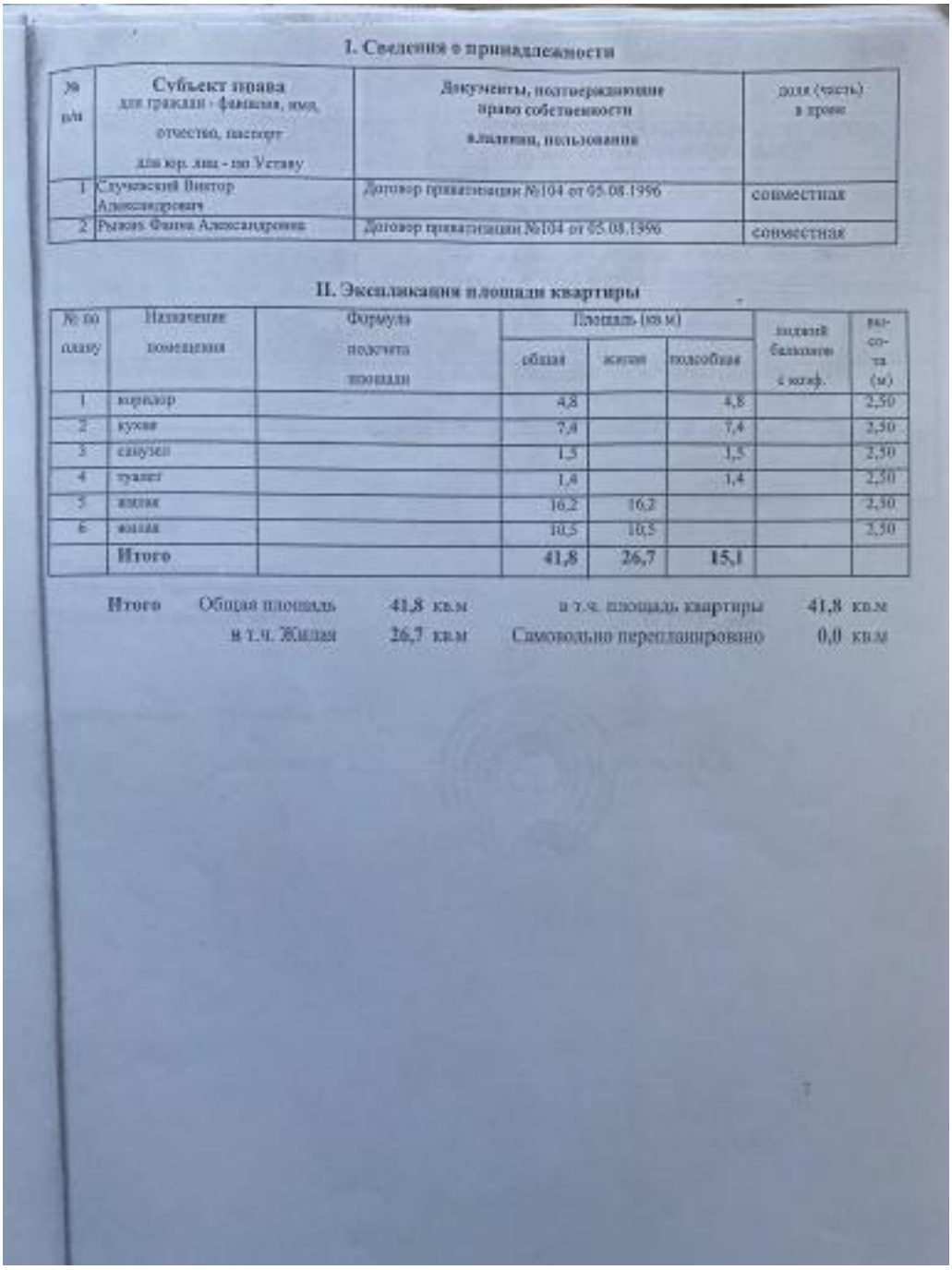
по улице (пер.) *ул. Маяковского*

Инвентарный номер	2284/9					
Номер в реестре жил.фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 15.09.2003



РФ	г. Ханты-Мансийск ДФГУП "Югратохинвентаризация"		Инвентарный №
Лист №____	Поэтажный план квартиры *По ул.Маяковского 4 кв 9*		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
15.09.03	Техник	*Южакова Н.В.*	
	Инженер	*Мамынаева Н.К.*	
	Директор	*Лебедева В.А.*	



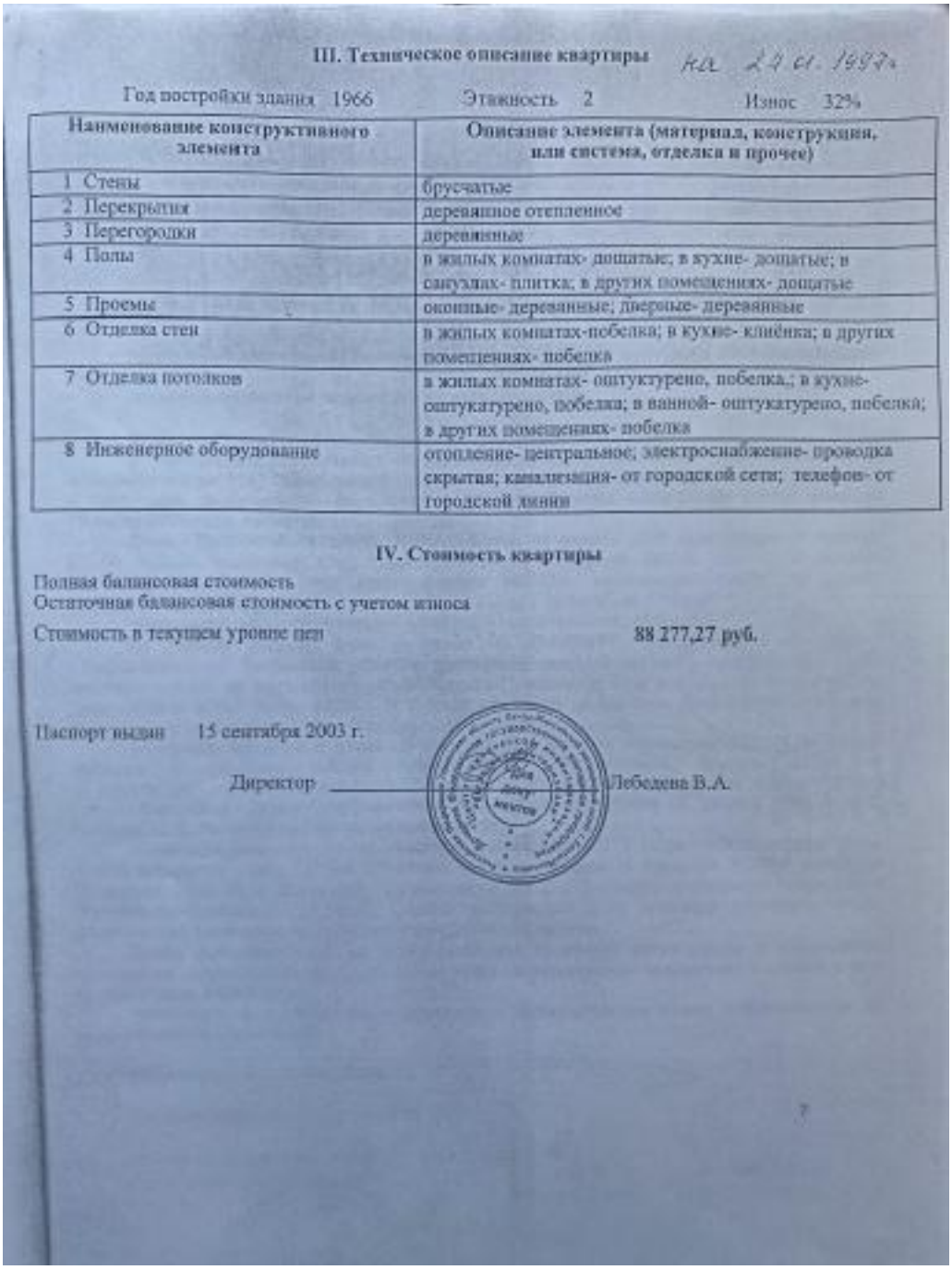
I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юр. лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности владения, пользования	доля (часть) в праве
1	Случевский Виктор Александрович	Договор приватизации №104 от 05.08.1996	совместная
2	Рыжих Фаина Александровна	Договор приватизации №104 от 05.08.1996	совместная

II. Экспликация площади квартиры

№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади	Площадь (кв.м)			Индекс балкона с коэф.	Высота (м)
			общая	жилая	подобная		
1	коридор		4,8		4,8		2,50
2	кухня		7,4		7,4		2,50
3	санузел		1,5		1,5		2,50
4	туалет		1,4		1,4		2,50
5	жилая		16,2	16,2			2,50
6	жилая		10,5	10,5			2,50
	Итого		**41,8**	**26,7**	**15,1**		

Итого Общая площадь 41,8 кв.м в т.ч. площадь квартиры 41,8 кв.м
в т.ч. Жилая 26,7 кв.м Самовольно перепланировано 0,0 кв.м



III. Техническое описание квартиры на 24 ст. 1997 г.

Год постройки здания 1966 Этажность 2 Износ 32%

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1 Стены	брусчатые
2 Перекрытия	деревянное отепленное
3 Перегородки	деревянные
4 Полы	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатые; в санузлах- плитка; в других помещениях- дощатые
5 Проемы	оконные- деревянные; дверные- деревянные
6 Отделка стен	в жилых комнатах-побелка; в кухне- клеёнка; в других помещениях- побелка
7 Отделка потолков	в жилых комнатах- оштукурено, побелка.; в кухне- оштукатурено, побелка; в ванной- оштукатурено, побелка; в других помещениях- побелка
8 Инженерное оборудование	отопление- центральное; электроснабжение- проводка скрытая; канализация- от городской сети; телефон- от городской линии

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа
Стоимость в текущем уровне цен **88 277,27 руб.**

Паспорт выдан 15 сентября 2003 г.

Директор _____ Лебедева В.А.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101085
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:002:000022820:0001:10005; Кадастровый номер 86:12:000000:0000:71:131:002:000022820:0001:10005
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5
Площадь, м2:	42.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	493368.52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101085:82
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 2

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сукманов Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101085:191-86/041/2023-4 23.06.2023 08:37:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		23.06.2023 08:37:07
		номер государственной регистрации:		86:12:0101085:191-86/041/2023-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E8D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191		

				Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E8D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-23, выдан 16.05.2022 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-25, выдан 07.12.2023

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7E6D39D32DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191		

			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-26, выдан 21.05.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-27, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-28, выдан 07.08.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C7E6D39D32DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:191		

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

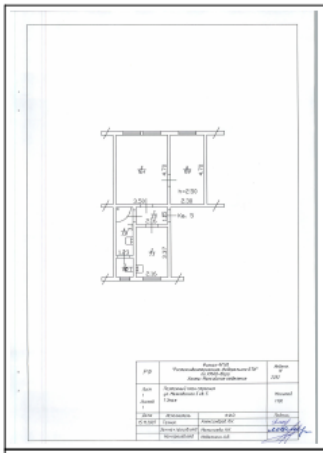
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C75E0509D2DFA952F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 8

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
29.10.2025г.			
Кадастровый номер: 86:12:0101085:191	Номер этажа (этажей): 01		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A5995078C75E0509D2DFA952F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(вид объекта учета)

Жилой дом
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Ханты-Мансийск
Населённый пункт	тип	город
	наименование	Ханты-Мансийск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Маяковского
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		
Кадастровый № земельного участка		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	71:131:002:000022820
Кадастровый номер	

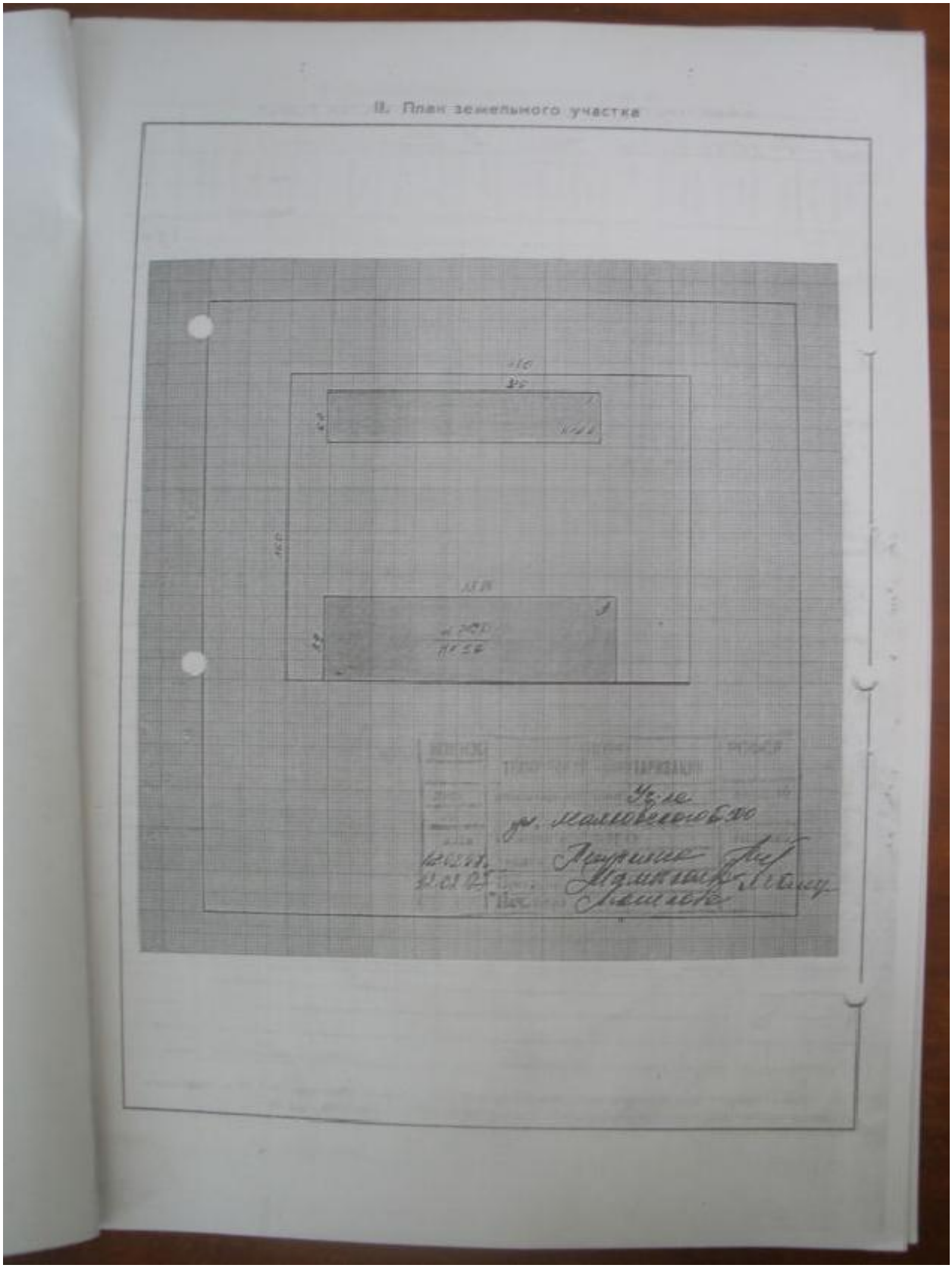
Внесение сведений в единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

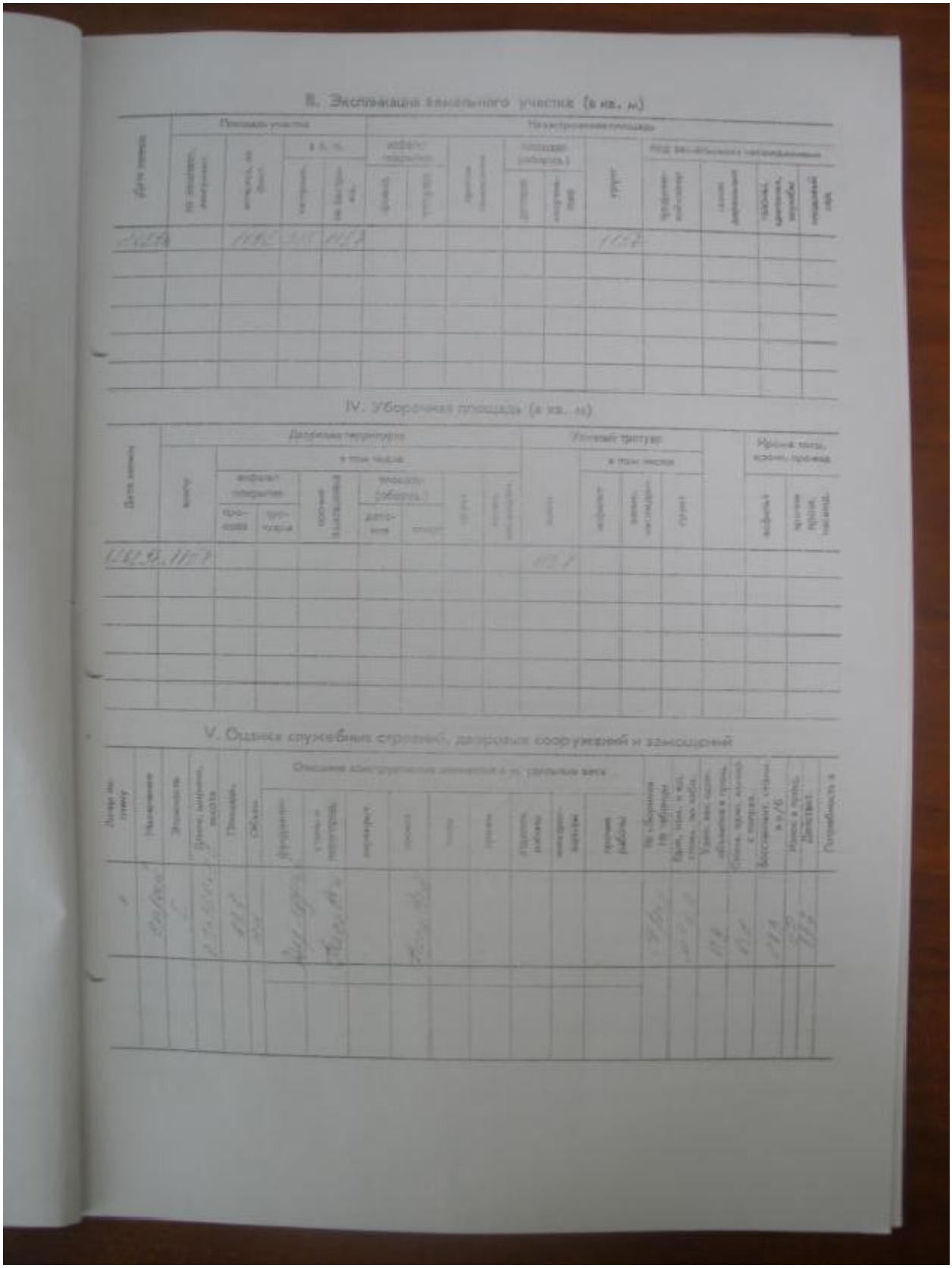
Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 12 февраля 1997 г.

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ А.В. Навалихин

М.П.


II. План земельного участка



III. Эксплуатация земельного участка (в кв. м)

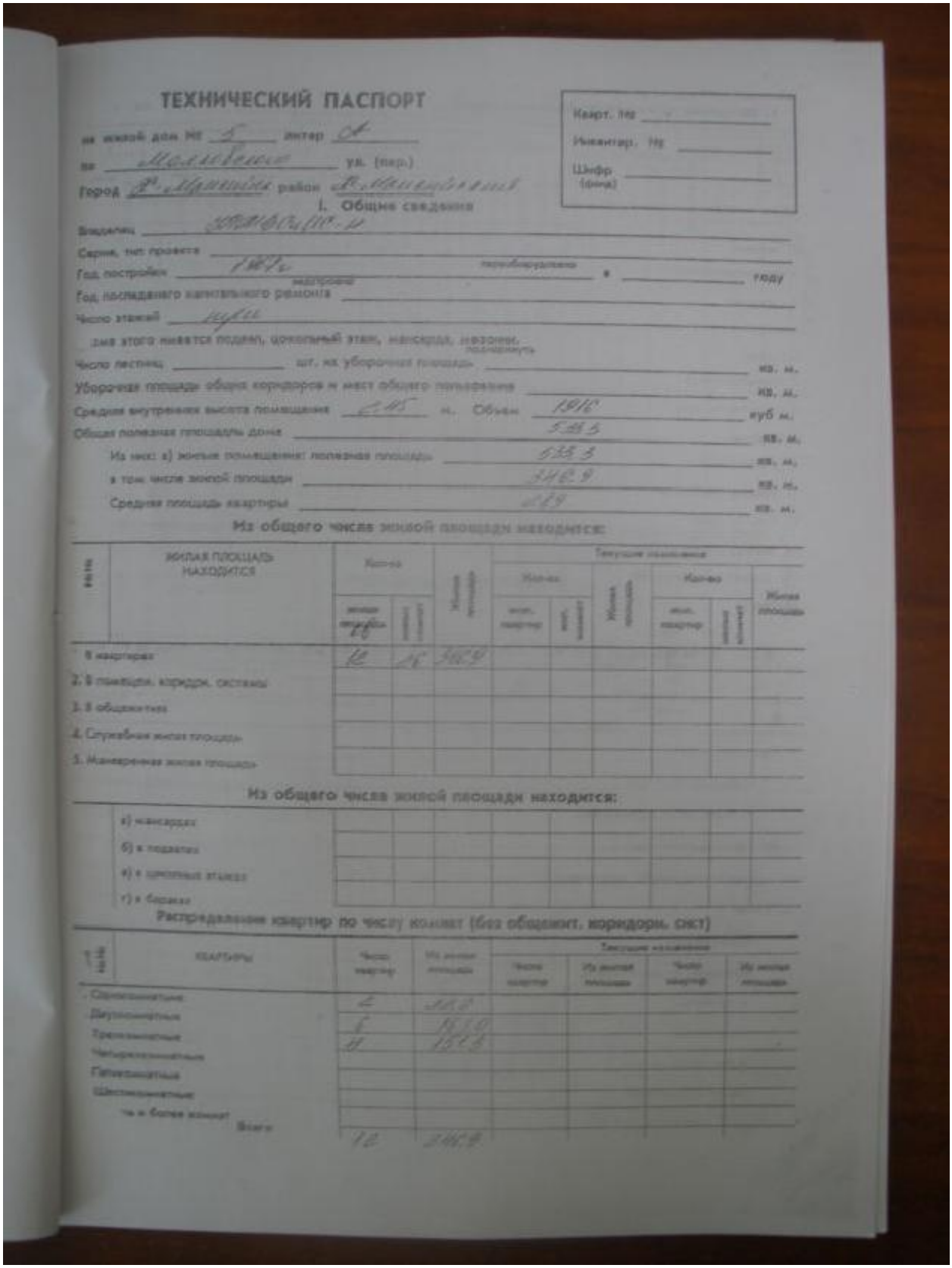
Дата замера	Площадь участка		в т. ч.		Застроенная площадь						Под земельными насаждениями			
	по правоустанавливающим документам	фактически занята			асфальт, покрытие			площадь (набережная)		итого				

IV. Уборочная площадь (в кв. м)

Дата замера	Дорожная территория						Газонный тротуар				Прочие типы, кроме прочих	
	всего	в том числе					всего	в том числе				
		асфальт, покрытие		площадь (набережная)								
		проезжая	тротуары	дорожки	итого			асфальт	земля, не покрытая	итого	асфальт	другие прочие, покрытия

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Литер по плану	Наименование	Назначение	Этажность (для зданий), высота (для заборов)	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса								Процент износа	Год постройки	Дата последнего капитального ремонта	Потребность в
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы	отделка	прочие работы				



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. №
Инвентар. №
Шифр (литер)

на жилой дом № 5 литер А
по Молодежная ул. (пер.)
Город Ст. Марьинка район Марьинский

I. Общие сведения

Владелец ЖЭКа №2 ГПУ.Н
Серия, тип проекта
Год постройки 1987г перестроенного в
Год последнего капитального ремонта
Число этажей 4этаж
(для этого имеется подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, полуподвал)
Число лестниц шт. их уборочная площадь кв. м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв. м.
Средняя внутренняя высота помещения 2,45 м. Объем 1916 куб. м.
Общая полезная площадь дома 533,3 кв. м.
Из них: а) жилые помещения: полезная площадь 533,3 кв. м.
в том числе жилой площади 346,9 кв. м.
Средняя площадь квартиры 69,4 кв. м.

Из общего числа жилой площади находится:

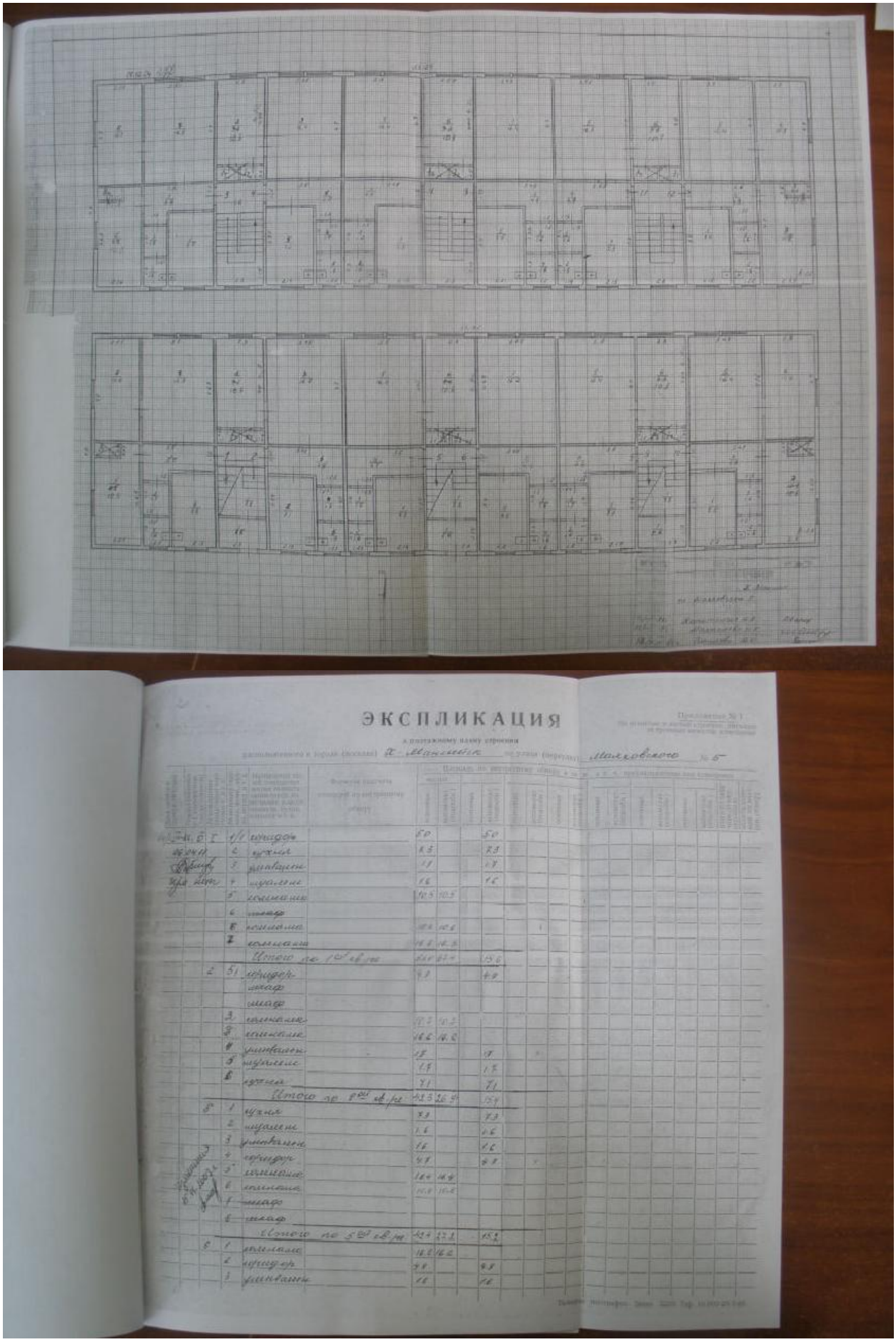
№ строк	ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ НАХОДИТСЯ	Количество: жилых помещений	Количество: квартир	Жилая площадь	Текущие изменения: Количество: жилых помещений	Текущие изменения: Количество: квартир	Текущие изменения: Жилая площадь	Текущие изменения: Количество: жилых помещений	Текущие изменения: Количество: квартир	Текущие изменения: Жилая площадь
1	1 квартирах	10	10	346,9						
2	2. В помещ. коридор. системы									
3	3. В общежитиях									
4	4. Служебная жилая площадь									
5	5. Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

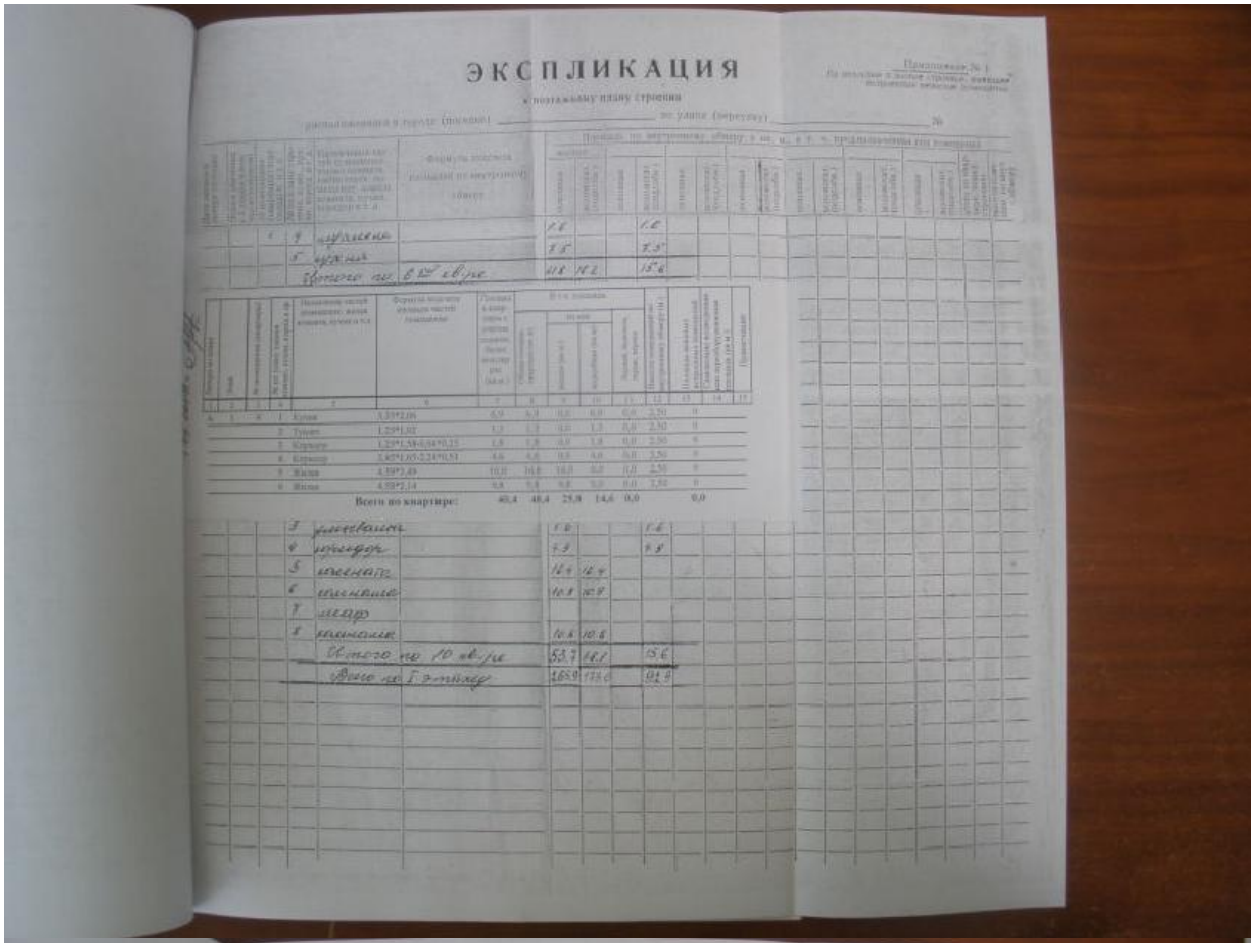
а)	а) в мансардах								
б)	б) в подвалах								
в)	в) в цокольных этажах								
г)	г) в башнях								

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. коридорн. сист)

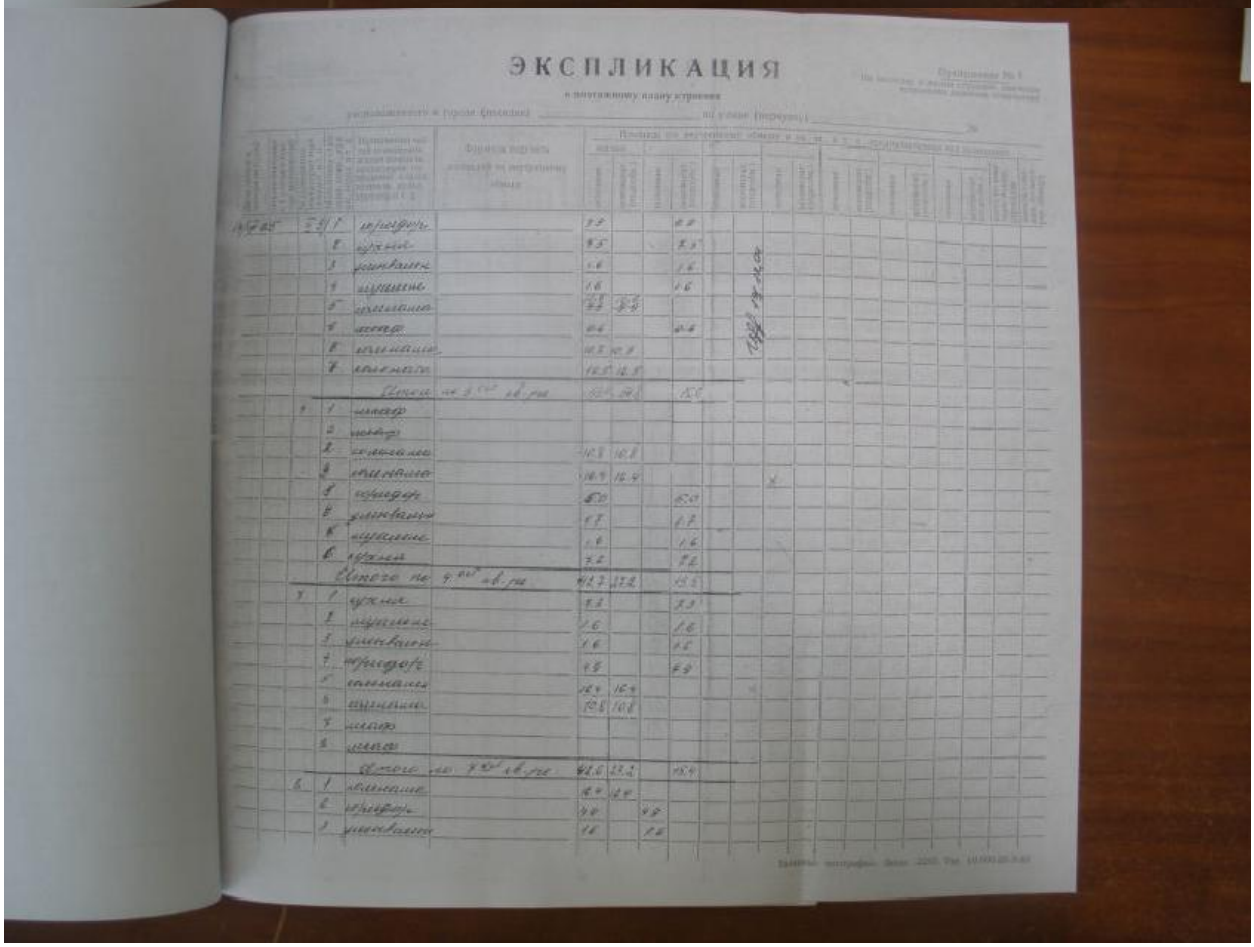
№ строк	КВАРТИРЫ	Число квартир	Из жилой площади	Текущие изменения: Число квартир	Текущие изменения: Из жилой площади	Текущие изменения: Число квартир	Текущие изменения: Из жилой площади
1	Однокомнатные	2	34,8				
2	Двухкомнатные	5	173,9				
3	Трехкомнатные	4	138,2				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	7и и более комнат						
8	Всего	11	346,9				



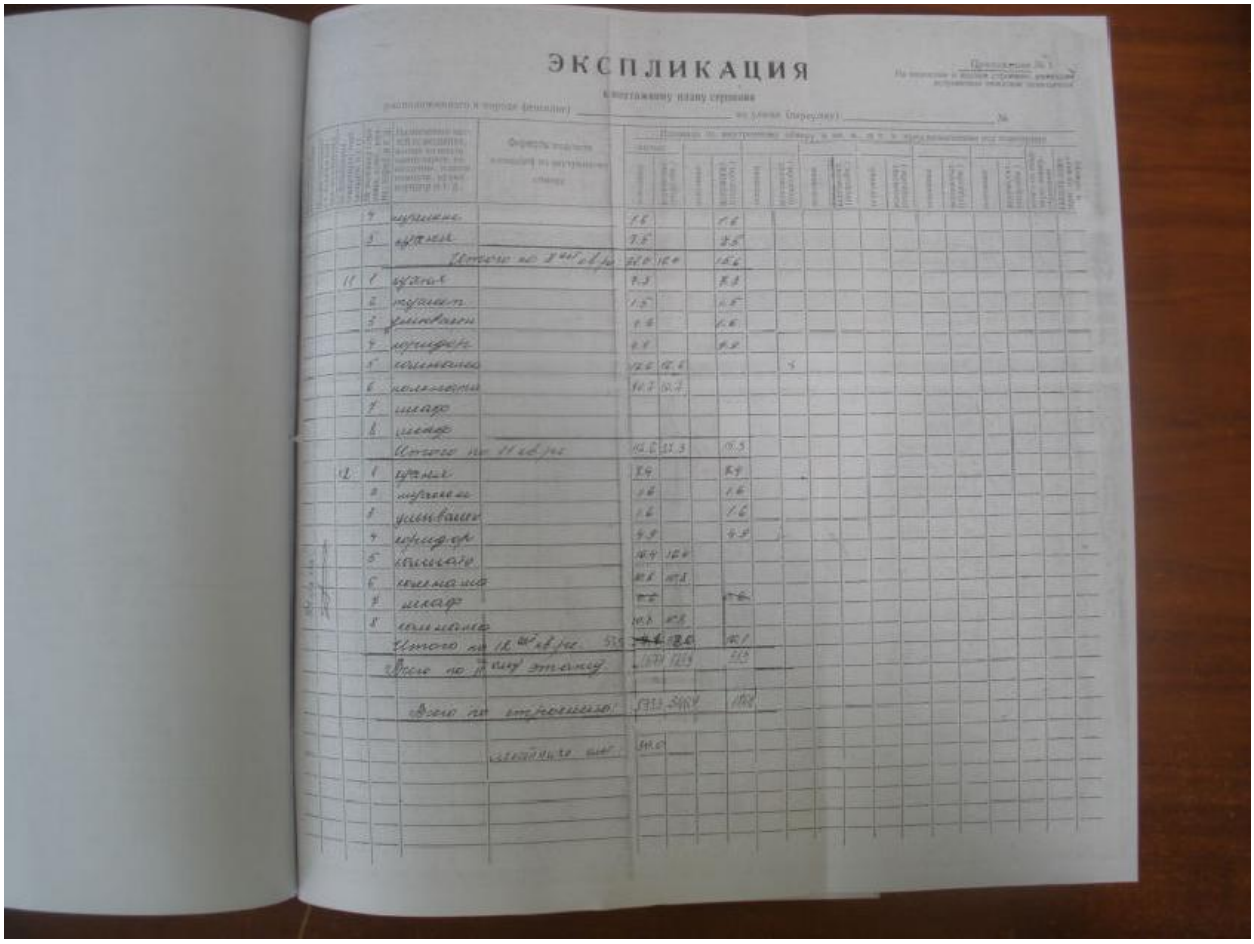
ЭКСПЛИКАЦИЯ


ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения


ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101083649	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:98

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101085
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2285/2; Инвентарный номер 71:131:002:000022850:0001:10002; Кадастровый номер 86:12:000000:0000:71:131:002:000022850:0001:10002; Условный номер 86:00:12:00023:006:0002
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2
Площадь, м2:	38.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	419894.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101085:68
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Филиппова Елена Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

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

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101083649	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:98

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101085:98-86/041/2022-2 31.03.2022 13:17:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	31.03.2022 13:17:10	
	номер государственной регистрации:	86:12:0101085:98-86/041/2022-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101083649			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:98		

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101083649			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:98		

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2570BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101083649			
Кадастровый номер:	86:12:0101085:98		

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

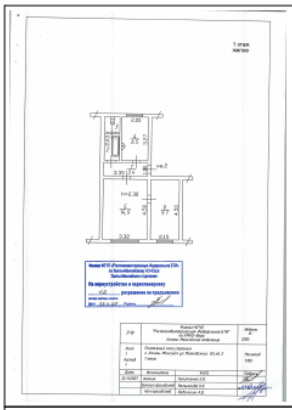
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

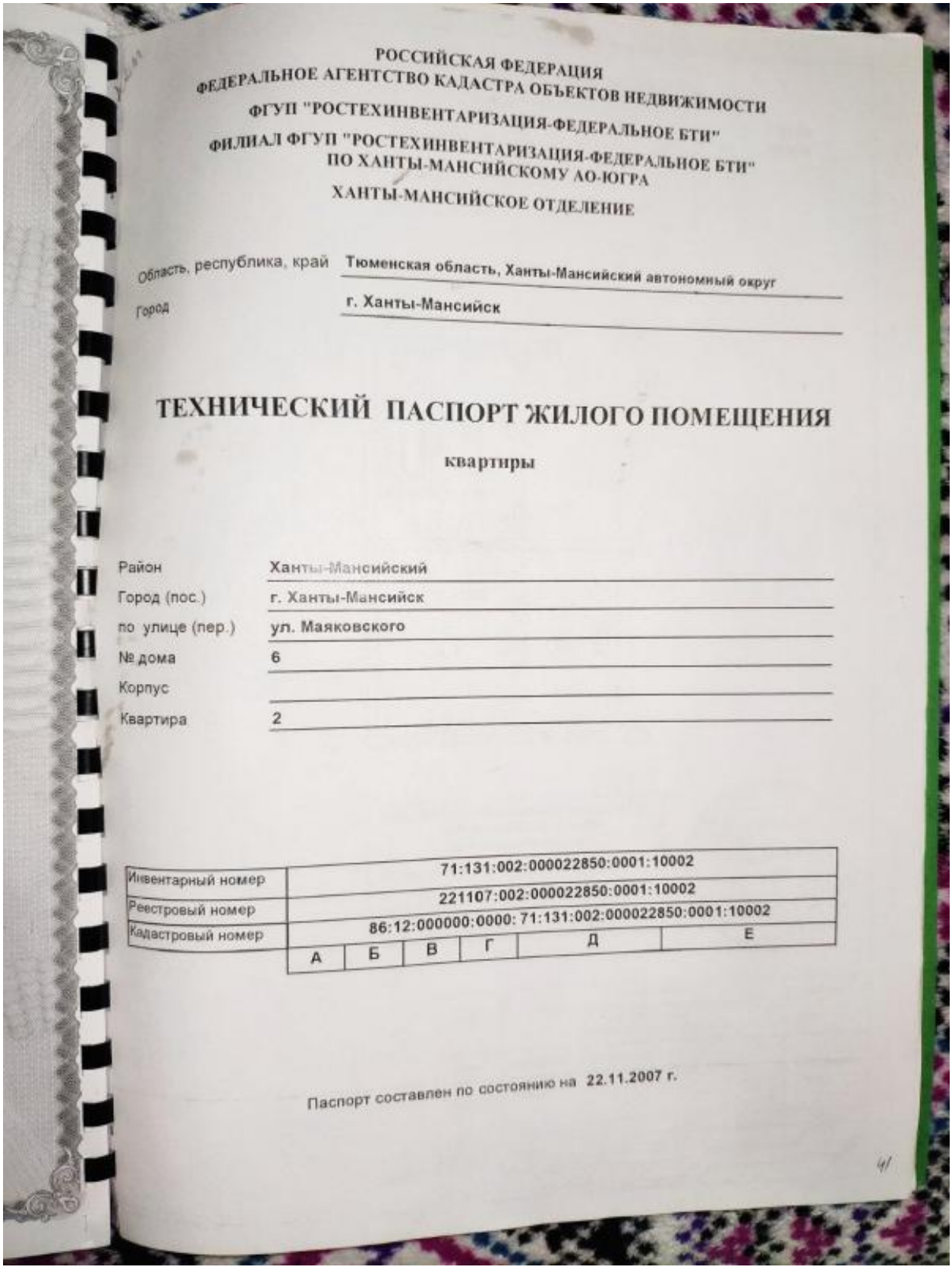
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-101083649			
Кадастровый номер: 86:12:0101085:98	Номер этажа (этажей): 01		



Масштаб 1

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АО-ЮГРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Область, республика, край: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ
Город: г. Ханты-Мансийск

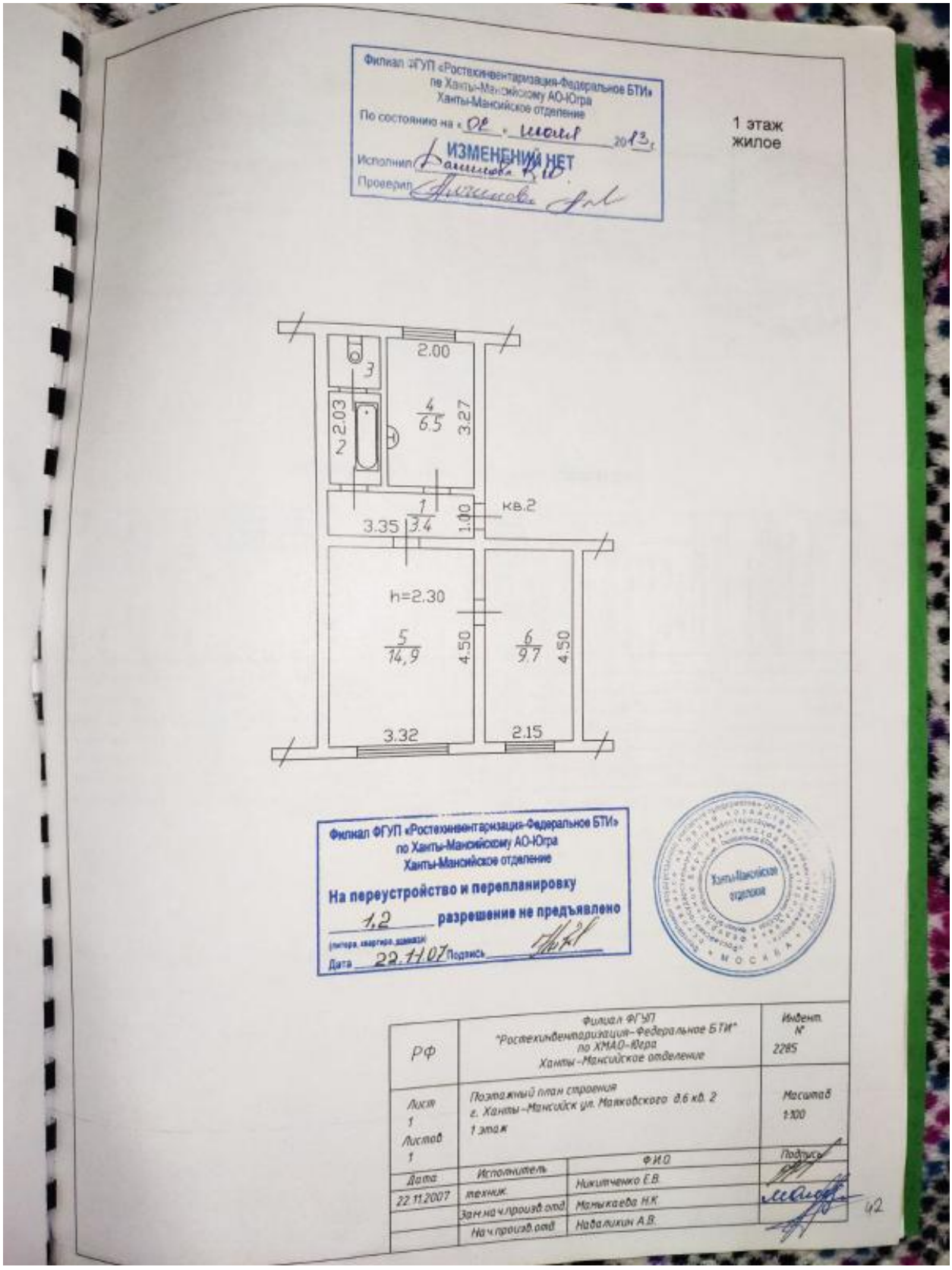
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

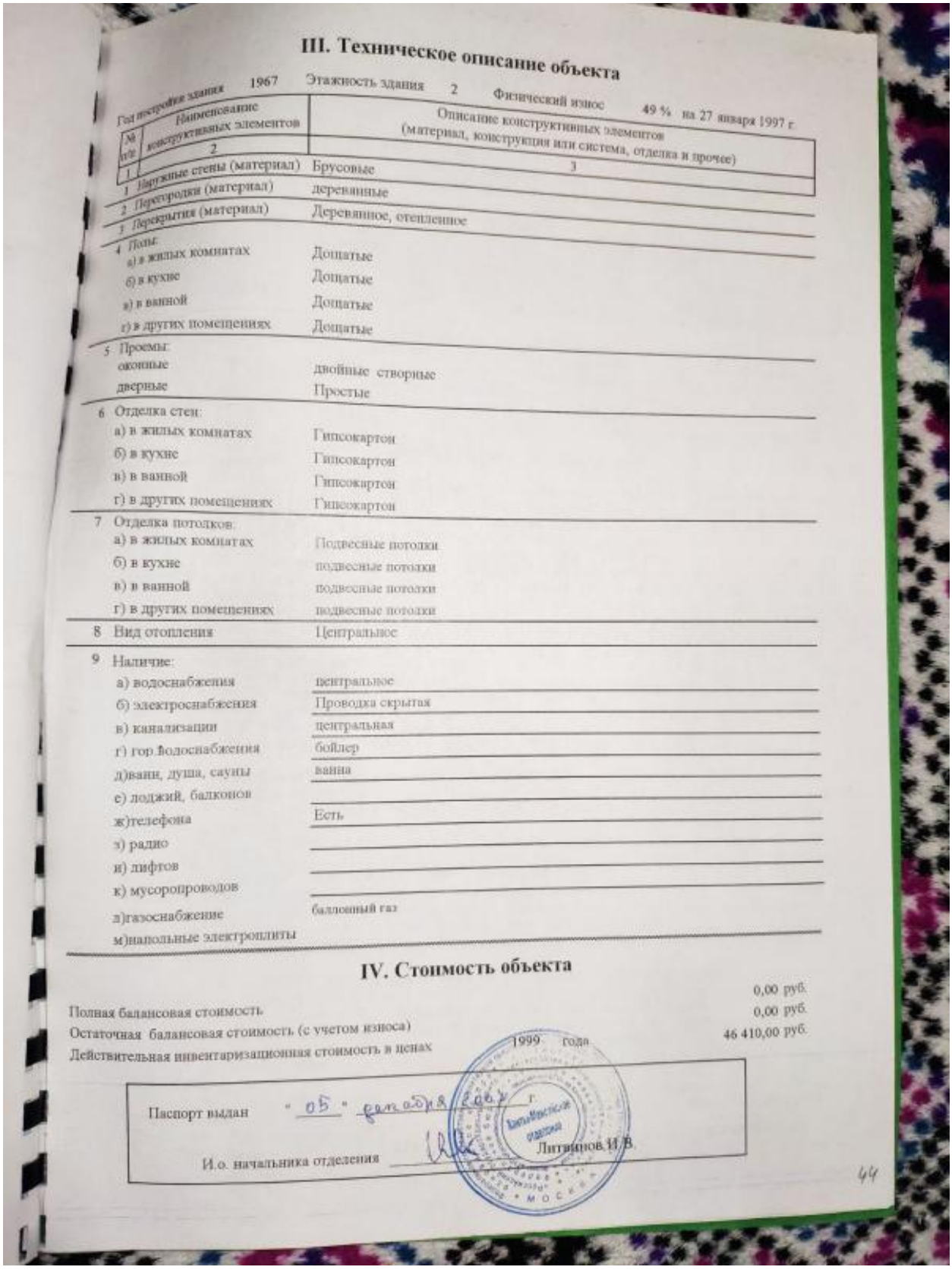
квартиры

Район	Ханты-Мансийский
Город (пос.)	г. Ханты-Мансийск
по улице (пер.)	ул. Маяковского
№ дома	6
Корпус	
Квартира	2

Инвентарный номер	71:131:002:000022850:0001:10002					
Реестровый номер	221107:002:000022850:0001:10002					
Кадастровый номер	86:12:000000:0000: 71:131:002:000022850:0001:10002					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 22.11.2007 г.


Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение
По состоянию на «02» июля 2013 г.
ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
Исполнил
Проверил
1 этаж
жилое
2.00
3
4
6.5
3.27
2.03
2
1
3.35
3.4
1.00
кв.2
h=2.30
5
14,9
4.50
6
9.7
4.50
3.32
2.15
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
по Ханты-Мансийскому АО-Югра
Ханты-Мансийское отделение
На переустройство и перепланировку
1,2
разрешение не предъявлено
Дата 22.11.07 Подпись
Ханты-Мансийское отделение
МОСКВА
РФ
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по ХМАО-Югра Ханты-Мансийское отделение
Инвент. № 2285
Лист 1 Листов 1
Поэтажный план строения г. Ханты-Мансийск ул. Маяковского д.6 кв. 2 1 этаж
Масштаб 1:100
Дата
Исполнитель
ФИО
Подпись
22.11.2007
техник
Никитченко Е.В.
Зам.нач.произв.отд
Манькаева Н.К.
Нач.произв.отд
Набамкин А.В.
42



III. Техническое описание объекта

Год постройки здания 1967 Этажность здания 2 Физический износ 49 % на 27 января 1997 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусовые
2	Перегородки (материал)	деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянное, отепленное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	Дощатые
	б) в кухне	Дощатые
	в) в ванной	Дощатые
	г) в других помещениях	Дощатые
5	Проемы:	
	оконные	двойные створные
	дверные	Простые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Гипсокартон
	б) в кухне	Гипсокартон
	в) в ванной	Гипсокартон
	г) в других помещениях	Гипсокартон
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	Подвесные потолки
	б) в кухне	подвесные потолки
	в) в ванной	подвесные потолки
	г) в других помещениях	подвесные потолки
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	центральное
	б) электроснабжения	Проводка скрытая
	в) канализации	центральная
	г) гор.водоснабжения	бойлер
	д)ванн, душа, сауны	ванна
	е) лоджий, балконов	
	ж)телефона	Есть
	з) радио	
	и) лифтов	
	к) мусоропроводов	
	л)газоснабжение	баллонный газ
	м)напольные электроплиты	

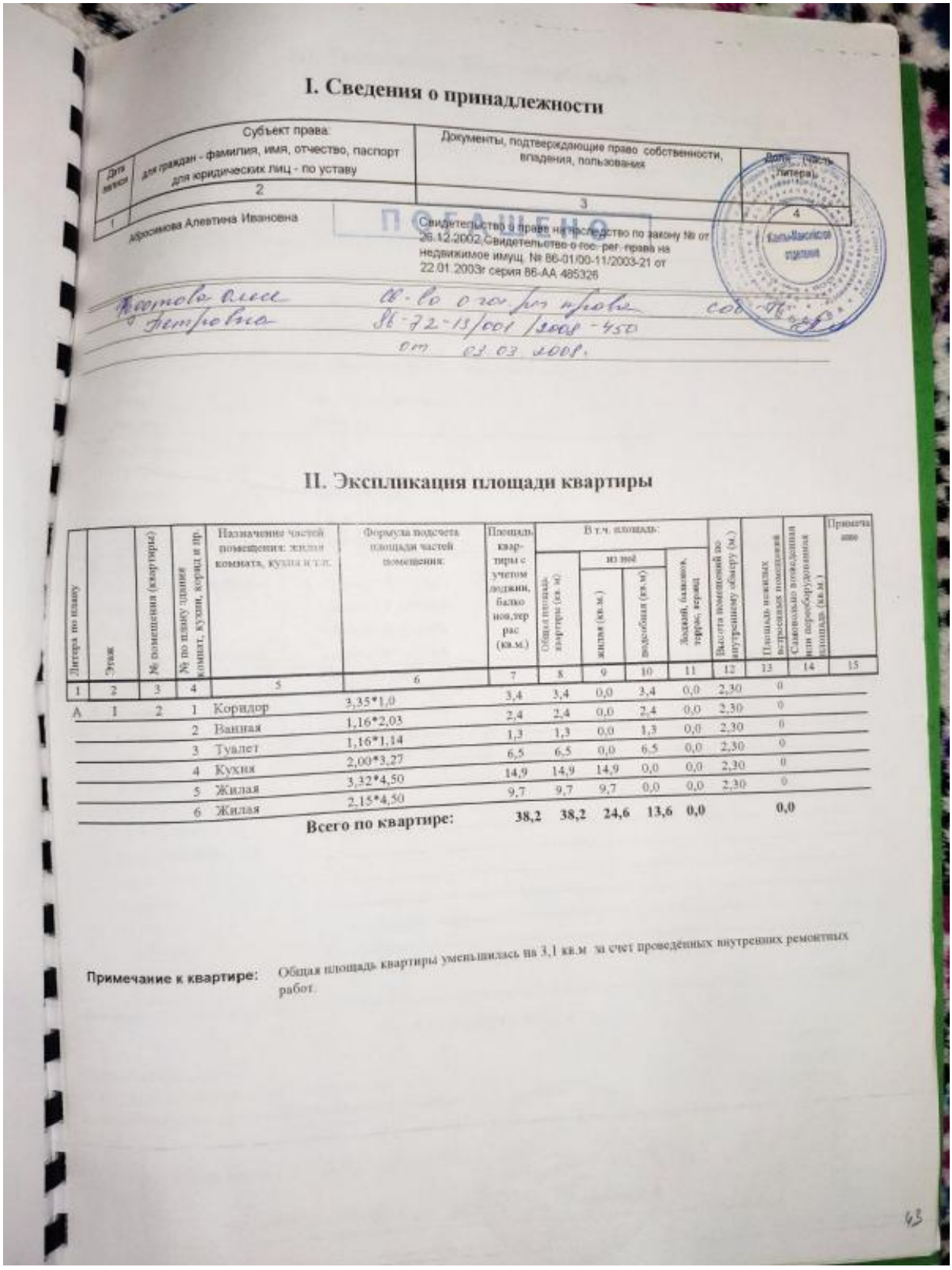
IV. Стоимость объекта

Полная балансовая стоимость	0,00 руб.
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)	0,00 руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 года	46 410,00 руб.

Паспорт выдан "05" февраля 2002 г.

И.о. начальника отделения Литвинов И.В.

44



I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть Литера)
1	2	3	4
	Абросимова Алевтина Ивановна	Свидетельство о праве на наследство по закону № от 26.12.2002,Свидетельство о гос. рег. права на недвижимое имущ. № 86-01/00-11/2003-21 от 22.01.2003г серия 86-АА 485326	

Договор купли-продажи
№ 72-13/001/2008-450
от 03.03.2008г.

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридора и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь квартиры с учетом лоджии, балконов,террас (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Площадь нежилых встроенных помещений	Самовольно возведенная или перепланированная площадь (кв.м.)	Примечание
							Общая площадь квартиры (кв.м)	из нее		Лоджий, балконов, террас, веранд				
								жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	1	2	1	Коридор	3,35*1,0	3,4	3,4	0,0	3,4	0,0	2,30	0		
			2	Ванная	1,16*2,03	2,4	2,4	0,0	2,4	0,0	2,30	0		
			3	Туалет	1,16*1,14	1,3	1,3	0,0	1,3	0,0	2,30	0		
			4	Кухня	2,00*3,27	6,5	6,5	0,0	6,5	0,0	2,30	0		
			5	Жилая	3,32*4,50	14,9	14,9	14,9	0,0	0,0	2,30	0		
			6	Жилая	2,15*4,50	9,7	9,7	9,7	0,0	0,0	2,30	0		
				Всего по квартире:		**38,2**	**38,2**	**24,6**	**13,6**	**0,0**		**0,0**		

Примечание к квартире: Общая площадь квартиры уменьшилась на 3,1 кв.м за счет проведённых внутренних ремонтных работ.