



ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8611/0425

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в количестве 3 (трех) единиц, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира

Дата оценки:
04 апреля 2025 г.

Дата составления отчета:
04 апреля 2025 г.

Заказчик:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787 68 01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от 07.03.2025 г. к Договору № Р-158 /ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27.07.2023 г. на проведение оценки, заключенные между Заказчиком – ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества в количестве 3 (трех) единиц, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость недвижимого имущества в количестве 3 (трех) единиц, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, по состоянию на 04 апреля 2025 г. составила*:

13 037 000 (Тринадцать миллионов тридцать семь тысяч) рублей

**Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Справедливая стоимость каждого объекта отражена в Таблице №1 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик

Лошков В. В.

Дата составления отчета

04 апреля 2025 г.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

Таблица 1. Итоговая стоимость оцениваемых объектов*

№	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 2, площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 830 000
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	3 557 000
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25, кв. 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 650 000
	Итого	13 037 000

**Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Оценщик

Лошков В. В.

Дата составления отчета

04 апреля 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки.....	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	17
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	18
14.7 Местоположение объекта оценки	18
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	22
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	25
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	25
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	27
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
17.1 Обзор подходов к оценке	29
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	30
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	31
18.1 Описание методики оценки.....	31
18.2 Выбор единиц сравнения.....	31
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	31
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	35
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	40
19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	44
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	44
19.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	80

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	04 апреля 2025 г.
Порядковый номер отчета	8611/0425

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от 07.03.2025 г. к Договору № Р-158 /ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 27.07.2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Недвижимое имущество в количестве 3 (трех) единиц, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 2, площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230; 2. Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231; 3. Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727.
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда 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
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление
2	Цель оценки
	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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».</p>
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200). Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
4.2	Предпосылки стоимости
	Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
5	Дата оценки
	04 апреля 2025 г.
6-7	Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
	<ul style="list-style-type: none"> Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

	<ul style="list-style-type: none"> Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. Оценка проводится без осмотра, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде доверительного управления. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
	Отсутствуют
9	Форма составления отчета об оценке
	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
	Отсутствует
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
	Отсутствуют
10.4	Форма представления итоговой стоимости
	Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
	Отсутствуют
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
	Отсутствует
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
	Отсутствует
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
	Стоимость услуг включает НДС 5%
11.2	Порядок оплаты:
	Оплата оказанных услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг.
11.3	Срок проведения оценки
	До 04 апреля 2025 г. (включительно).

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
ИНН	711611564858
СНИЛС	043-216-243-10
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №038560-1 от 13.06.2024 г. Оценка бизнеса – № 038651-3 от 13.06.2024 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВСО179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: - от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; - от 08.10.2010 г., рег. №1340; - от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DАkKs специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 394/2024/СП134/765, выдан 14.10.2024 г. ПАО СК «РОСГОССТРАХ». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2024 г. по 31.10.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», рег. №1366 от 02 марта 2021 г.
ИНН СРО	4205113531
ОГРН СРО	1064200005198
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»)
ОГРН	1107746237147
Местонахождение	117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114-116
ИНН	7704750193
КПП	772801001

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	Полис №202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 09.01.2025 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
 - 3.2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (МСФО).

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
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 и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58620322;

- Выписка из ЕГРН от 05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58615203;
- Выписка из ЕГРН от 05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58615674;
- Технические паспорта;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.

Таблица 2. Сведения о ЗПИФ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»)
ОГРН	1107746237147
Местонахождение	117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. Тер. Г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114-116
ИНН	7704750193
КПП	772801001

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Информацией, содержащейся в задании на оценку и на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Информацией, содержащейся в задании на оценку и на основании информации, предоставленной Заказчиком. Согласно допущениям, оценка осуществляется без учета выявленных ограничений/обременений.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Недвижимое имущество в количестве 3 (трех) единиц, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира:

1. Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 2, площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230;
2. Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231;
3. Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25, кв. 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект недвижимости (Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23)

Показатель	Объект оценки
Информация о доме	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23
Кадастровый №	86:12:0101054:744
Наименование	Жилое многоквартирное здание
Год постройки дома	1965
Этажность дома	2
Общая площадь, кв.м	581,8 кв. м
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Материал стен	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Наличие лифта	Нет
Техническое состояние здания	Общее физическое состояние – удовлетворительное
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Информация о квартире №3	
Условный/кадастровый номер	86:12:0000000:5230
Этаж расположения	2
Количество комнат	3
Общая площадь, кв. м	52,4
Площадь кухни, кв. м	н/д
Высота потолков, м	н/д
Тип санузла	Совмещенный
Состояние отделки	Простая
Коммуникации	Центральное отопление Центральное электроснабжение Центральное холодное/горячее водоснабжение Центральная канализация
Наличие летних помещений	Отсутствуют
Информация о квартире №9	
Условный/кадастровый номер	86:12:0000000:5231
Этаж расположения	1
Количество комнат	2
Общая площадь, кв. м	38,3
Площадь кухни, кв. м	6,6
Высота потолков, м	2,45
Тип санузла	Совмещенный
Состояние отделки	Простая
Коммуникации	Центральное отопление Центральное электроснабжение Центральное холодное/горячее водоснабжение Центральная канализация
Наличие летних помещений	Отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН, Технический паспорт, <https://nspd.gov.ru/>, фотоматериалы, письмо-представление

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объект недвижимости (Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25)

Показатель	Объект оценки
Информация о доме	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25
Кадастровый №	86:12:0101054:745
Наименование	Многоквартирный дом
Год постройки дома	1965
Этажность дома	2
Общая площадь, кв.м	573.2 кв.м
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Материал стен	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Наличие лифта	Нет
Техническое состояние здания	Общее физическое состояние – удовлетворительное
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Информация о квартире №1	
Условный/кадастровый номер	86:12:0000000:7727
Этаж расположения	1
Количество комнат	3
Общая площадь, кв. м	50,4
Площадь кухни, кв. м	6,9
Высота потолков, м	н/д
Тип санузла	Совмещенный
Состояние отделки	Простая
Коммуникации	Центральное отопление Центральное электроснабжение Центральное холодное/горячее водоснабжение Центральная канализация
Наличие летних помещений	Отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРН, Технический паспорт, <https://nspd.gov.ru/>, фотоматериалы, письменное представление

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Есть
Наличие ограждения территории	Нет
Наличие охраны	Нет
Парковка	Стихийная парковка

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объекты оценки находятся в хорошем состоянии. Отделка – простая.

Физический износ

Величина физического износа находится на уровне до 20%.

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящий момент используются в качестве жилых квартир.

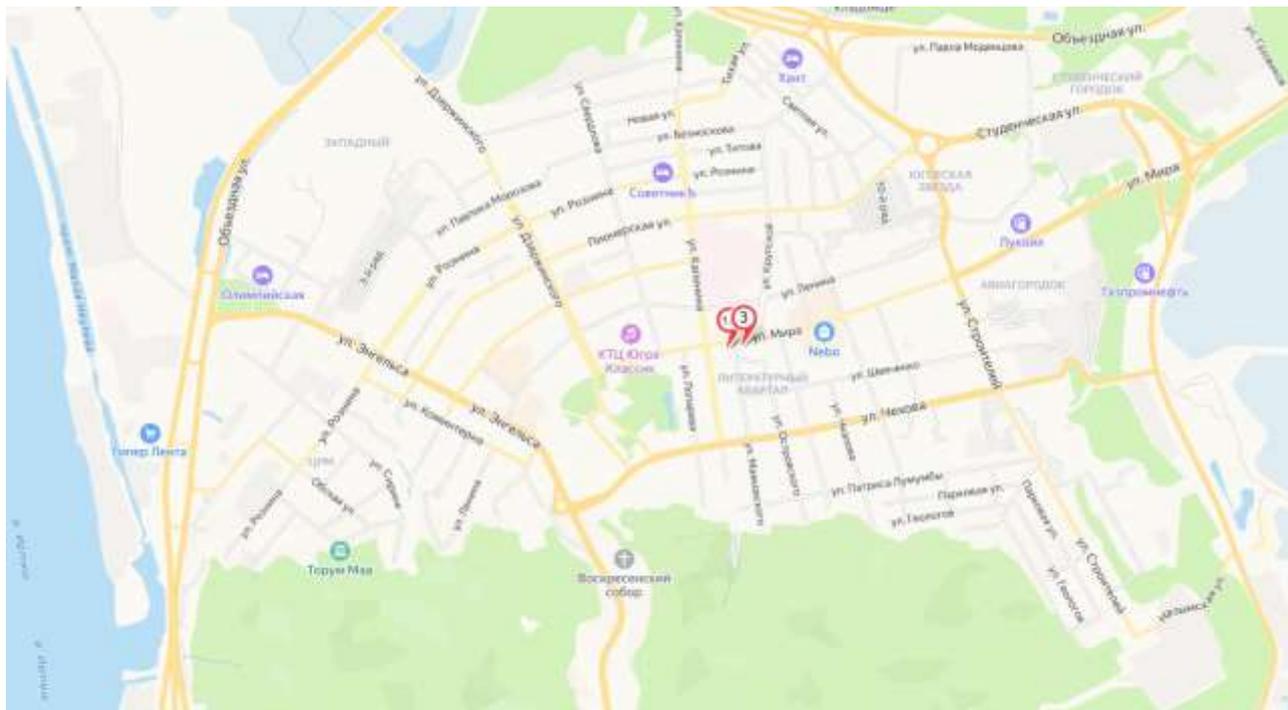
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

14.7 Местоположение объекта оценки

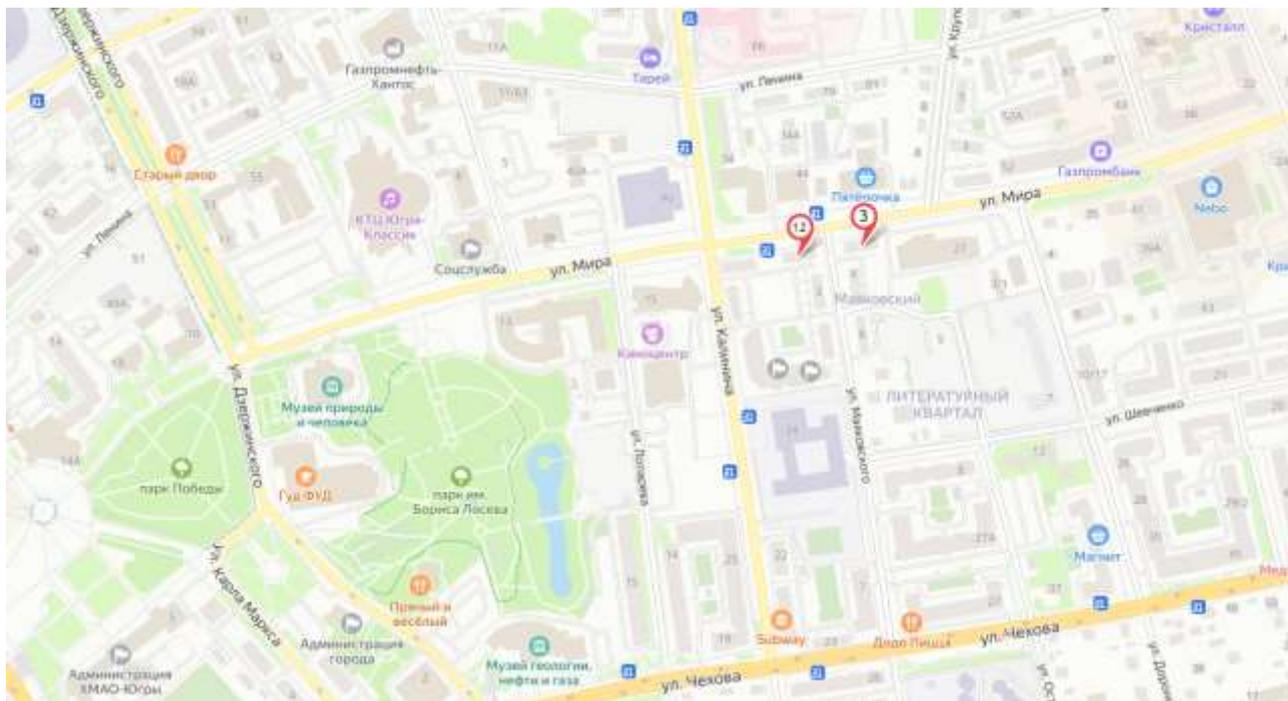
Объекты оценки расположены по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, д. 25.

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



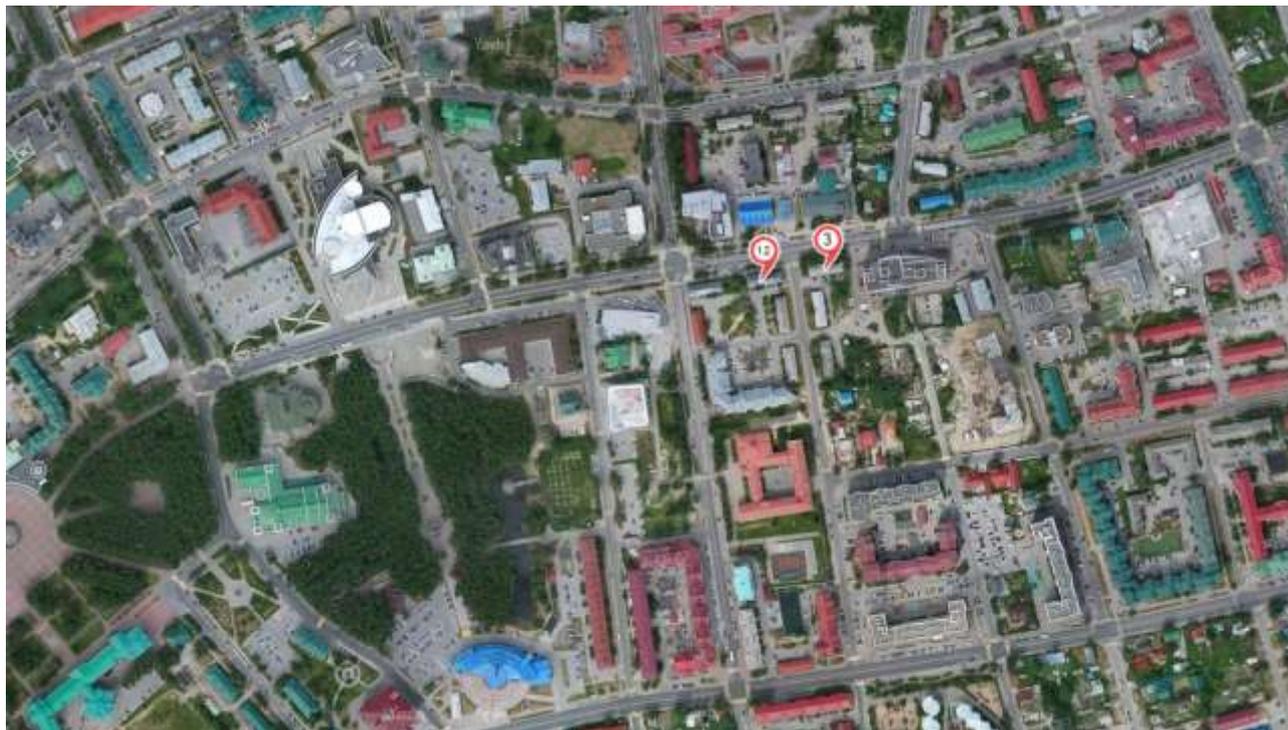
Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника, крупный масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятное для объектов жилого назначения.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, 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.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов, является использованием по текущему назначению, в качестве помещений жилого назначения. В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на март 2025 г.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 7,0% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке на всем прогнозном горизонте. Медианный прогноз на 2025 год – 20,1% годовых (-0,4 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых (-0,7 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,0% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков, снизилась на всем прогнозном горизонте – до 12,8% (-0,6 п.п.) в 2025 году, 9,1% (-0,7 п.п.) в 2026 году и 5,7% (-0,6 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах несколько повышены, в 2027 году – без изменений: 1,7% (+0,1 п.п.), 1,8% (+0,1 п.п.) и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного понижена – 1,8% (-0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5% (+11,9% в феврале).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,1% (+0,1

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

п.п.) в 2026 году и до 7,0% (-0,1 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,7% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году (в феврале – на 27,4%).

Баланс консолидированного бюджета: Без изменений. Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в размере 1,2% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений. Прогноз аналитиков на 2025 год – 458 млрд долл., 2026 год – 464 млрд долл. (+1 млрд долл.), 2027 год – 475 млрд долл. (+3 млрд долл.). Это на 14% (75 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 402 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 7% (25 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозируемом горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл., на 2026 год – 104,0 рублей за долл., на 2027 год – 107,0 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2027 годах цена российской нефти для налогообложения составит 65 долл. За баррель.

Рисунок 1. Показатели

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка ¹)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,0 (5,8)	4,8 (4,6)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	5,4 (5,2)	5,5 (5,4)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,1 (20,1)	14,3 (15,0)	10,0 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4 (-1,2)	4,1 (3,8)	4,1 (3,8)	1,7 (1,8)	1,8 (1,7)	2,0 (2,0)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,3	2,6 (2,4)	2,7 (2,7)	3,0 (2,9)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,6 (12,5)	8,1 (8,0)	7,0 (7,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2 (-1,2)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	459	458 (458)	464 (463)	475 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	382 (380)	393 (390)	402 (399)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	98,5 (104,7)	104,0 (108,8)	107,0 (110,4)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	65	65	65

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:

Реальная ключевая ставка* (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,8 (13,4)	9,1 (9,8)	5,7 (6,3)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6 (98,8)	102,6 (102,4)	106,9 (106,2)	108,6 (108,0)	110,5 (109,8)	112,5 (111,9)
Реальная заработная плата* (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (3,1)	2,5 (2,5)	2,7 (2,5)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2 (121,3)	125,0 (124,1)	127,3 (127,6)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	84	73 (7)	73 (7)	73 (7)

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,4 (7,0-9,0)	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,9)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,1)	

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, январь 2025 г.

 Источник информации: <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712>
Таблица 7. Показатели

Показатели	Январь 2025 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно
			январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		94,8	93,8
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	34830,4	86,6	90,6
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м2 общей площади жилых помещений	35135	35,9	2,1р
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	185,8	102,7	104,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	51599,7	101,2	111,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	17875,3	103,3	104,1
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,1	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		115,8	159,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		90,2	125,4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		108,2	107,9

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

Показатели	Январь 2025 г.	В % к	Справочно
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		104,4	97,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾			
номинальная, рублей	124372	115,2	110,2
реальная		107,6	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	2,0	79,8	

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – квартира;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Ханты-Мансийск.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

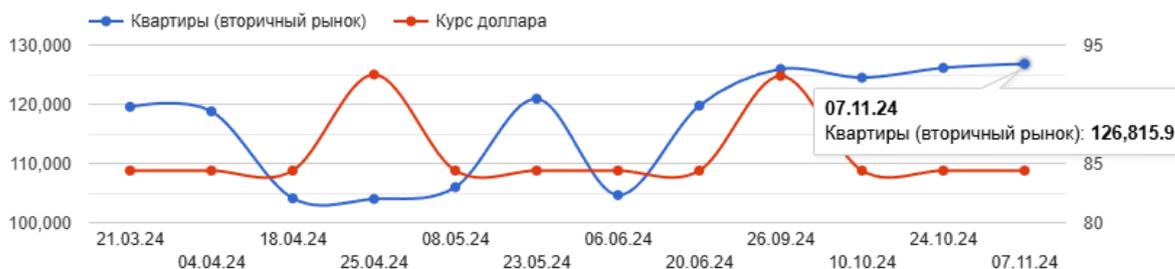
1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках²

В ХМАО с конца 2024 года стоимость однокомнатных квартир, продаваемых на первичном рынке, снизилась на 7%. По данным аналитиков «Яндекс Недвижимости», аналогичная тенденция наблюдается и в стоимости «двушек».

Рост цен отмечен лишь в сегменте трехкомнатных квартир. С декабря 2024 года они выросли в цене на 4% — до 13 миллионов рублей. Эксперты подчеркнули, что при этом значительно увеличилось и количество продаваемых объектов. Объем предложения на новые «однушки» в Югре вырос на 16% за пару месяцев, на «двушки» — на 22%, а количество продаваемых новых трехкомнатных квартир увеличилось на 26%.

² Источник: <https://ura.news/news/1052905479>, <https://hanty-mansiysk.restate.ru/graph/>

Рисунок 1. Цена продажи квартир в Ханты-Мансийске



2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – квартира;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Ханты-Мансийск.

В ходе проведения анализа рынка были выявлены предложения о продаже аналогичных объектов.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Квартиры	10+	70 000	120 000	100 000

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

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Местоположение и окружение

Цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и

инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь и количество комнат

При увеличении площади (количества комнат) объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Расположение квартиры в доме

Квартиры на первых этажах стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на последующих этажах. В зависимости от типа дома на квартиры на 2-м и/или последнем этажах могут быть более низкие цены, чем на квартиры на промежуточных этажах.

Тип дома

Цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные (стоят дороже) / смежные комнаты, свободная планировки (стоят дороже) / несущие внутренние стены и т.п.

Этаж расположение в доме

Квартиры на первых этажах стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на последующих этажах. В зависимости от типа дома на квартиры на 1-м и/или последнем этажах могут быть более низкие цены, чем на квартиры на промежуточных этажах.

Тип санузла

Раздельный санузел, как правило, увеличивает стоимость квартиры.

Наличие летних помещений

Наличие балкона и/или лоджии увеличивает стоимость квартиры.

Состояние внутренней отделки

Квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов такими факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, дата ввода в эксплуатацию жилого дома, коммуникации, уникальные характеристики дома, площадь кухни, наличие существенного движимого имущества и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, Оценщиком были сделаны следующие выводы.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 9. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Квартиры вторичного рынка	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	4 https://www.statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3701-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2025-goda	-

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

17.1 Обзор подходов к оценке

Основные подходы к оценке

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.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общие принципы применения доходного подхода

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.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения сравнительного подхода

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Общие принципы применения затратного подхода

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки будет использоваться преимущественно для целей проживания, т.к. данный вариант использования является наиболее распространённым на рынке, т.е. будущий собственник не будет сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимых ими доходов, Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с пп. А) и в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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. Затратный подход также рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению для оценки жилых помещений на развитых рынках недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован только сравнительный подход к оценке, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т. ч. Сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

18.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для квартиры, являлись:

- Тип – квартира;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Ханты-Мансийск.

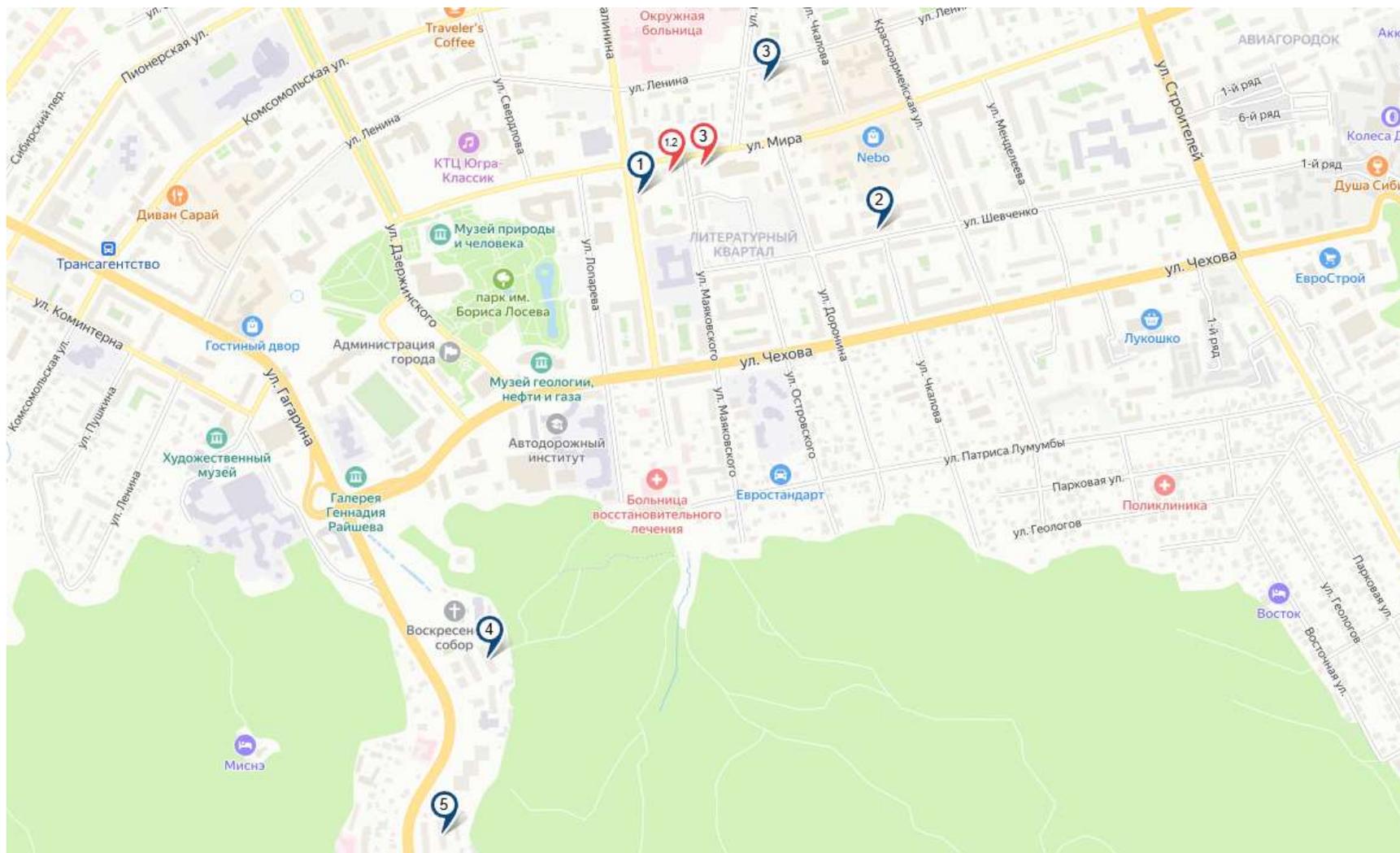
Таблица 10. Описание оцениваемого имущества и подобранных аналогов³.

Элементы сравнения	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности/нет	Право общей долевой собственности/нет	Право общей долевой собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 28	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 21	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 85/7	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 29	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 49
Особенности местоположения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Расположение в доме	2	1	1	2	2	2	2	1
Количество этажей в доме	2	2	2	2	2	2	2	2
Тип дома	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Общая площадь, кв. м	52,40	38,30	50,40	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
Количество комнат	3	2	3	2	2	3	3	2
Тип планировки	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты	Изолированные комнаты

³ Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Элементы сравнения	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Наличие/отсутствие летних площадей	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Да	Да
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели)	Нет	Нет	Нет	Да	Да	Да	Да	Нет
Цена предложения, руб.	–	–	–	4 800 000	5 300 000	5 490 000	6 700 000	5 100 000
Интернет-сайт	-	-	-	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_423_m_22_et_4684369355?context=H4sIAAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVk1JWDUiO33XHvzcJgAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_529_m_22_et_3899904263?context=H4sIAAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVk1JWDUiO33XHvzcJgAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_52_m_22_et_4343155881?context=H4sIAAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVk1JWDUiO33XHvzcJgAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_699_m_22_et_7224992786?context=H4sIAAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVk1JWDUiO33XHvzcJgAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_543_m_12_et_3693953981?context=H4sIAAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVk1JWDUiO33XHvzcJgAAA

Рисунок 2. Карта расположения объектов оценки и аналогов.


 Источник: <http://maps.yandex.ru>

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов:

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Корректировка на торг вводилась в размере -5,0%, как среднее значение.

Таблица 11. Значение корректировки на уторговывание.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,90	0,95	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,93	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95

Источник: <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3719-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2025>

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Рисунок 3. Значение корректировки на передаваемые имущественные права

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,77	0,83	0,80
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,49	0,71	0,59

Источник: <https://www.statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3712-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Оценщик исходит из допущения, что все доли в праве на объект оценки при его продаже будут реализованы по согласию всех собственников, корректировка равна 0.

5. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой жилые помещения – квартиры), то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

По данному фактору все объекты сопоставимы, корректировка не требуется.

7. Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади, удельная стоимость 1 кв. м увеличивается (уменьшается).

Корректировка была определена согласно данным Справочника Оценщика недвижимости. Квартиры. 2024 г. Под ред. Лейфера Л.А.

Рисунок 4. Зависимость удельной цены квартиры от площади



Рис. 57. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по Москве. Доверительный интервал⁶⁰.

Ниже представлен расчет корректировки на общую площадь.

Таблица 12. Расчет корректировки на общую площадь (объект оценки №1)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	52,40	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
Коэффициент	0,9107	0,9264	0,9100	0,9112	0,8899	0,9081
Величина корректировки		-1,70%	1,81%	-0,14%	2,39%	-2,00%

Таблица 13. Расчет корректировки на общую площадь (объект оценки №2)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	38,30	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
Коэффициент	0,9338	0,9264	0,9100	0,9112	0,8899	0,9081
Величина корректировки		0,80%	1,81%	-0,14%	2,39%	-2,00%

Таблица 14. Расчет корректировки на общую площадь (объект оценки №3)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	50,40	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
Коэффициент	0,9135	0,9264	0,9100	0,9112	0,8899	0,9081
Величина корректировки		-1,39%	1,81%	-0,14%	2,39%	-2,00%

8. Корректировка на тип дома

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п.

По данному фактору все объекты сопоставимы, корректировка не требуется.

9. Корректировка на этаж расположения в доме

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

По данному фактору все объекты сопоставимы (дома малоэтажные), корректировка не требуется.

10. Корректировка на количество комнат

Данный фактор учтен в корректировке на площадь, корректировка не требуется.

11. Корректировка на тип планировки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные / смежные комнаты, свободная планировки / несущие внутренние стены и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, данная корректировка не применялась.

12. Корректировка на тип санузла

Рисунок 5. Значение корректировки

Источники расчетов: Статистика на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	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)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,02	1,05	1,03
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")	0,86	0,91	0,89

Источник: <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3704-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 15. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Величина корректировки		0,00%	-2,00% =0,98/1-1	-2,00% =0,98/1-1	-2,00% =0,98/1-1	-2,00% =0,98/1-1

13. Корректировка на наличие летних площадей

Рисунок 6. Значение корректировки на наличие/отсутствие летних помещений

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,89	0,94	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,06	1,03
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,06	1,04

Источник: <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3707-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таблица 16. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие/отсутствие летних площадей	Нет	Нет	Да	Нет	Да	Да
Величина корректировки		0,00%	-2,00% =0,98/1-1	0,00%	-2,00% =0,98/1-1	-2,00% =0,98/1-1

14. Корректировка на внутреннюю отделку

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, данная корректировка не применялась.

15. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели)

Рисунок 7. Значение корректировки

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,06	1,04

Источник: <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3725-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Таким образом, для аналогов №№1-4 корректировка составила -3,85% (=1/1,04-1).

18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 17. Расчет стоимости объекта оценки (объект оценки №1)

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	5 300 000	5 490 000	6 700 000	5 100 000
-	Общая площадь, кв.м.	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	113 475	100 189	105 577	95 851	93 923
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
5	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
7	Корректировка на площадь	-1,70%	1,81%	-0,14%	2,39%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	96 898	100 160	93 239	87 442
8	Корректировка на тип дома	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	96 898	100 160	93 239	87 442
9	Корректировка на этаж расположение в доме	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	96 898	100 160	93 239	87 442
10	Корректировка на количество комнат	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	96 898	100 160	93 239	87 442
11	Корректировка на тип планировки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	96 898	100 160	93 239	87 442
12	Корректировка тип санузла	0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	94 960	98 157	91 375	85 693
13	Корректировка наличие летних площадей	0,00%	-2,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	93 060	98 157	89 547	83 979
14	Корректировка на внутреннюю отделку, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	105 971	93 060	98 157	89 547	83 979
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели)	-3,85%	-3,85%	-3,85%	-3,85%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	101 895	89 481	94 382	86 103	83 979
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	5	4	5	4
-	Удельный вес аналога, %	27,03%	16,22%	20,27%	16,22%	20,27%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб.					92 167
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					52,40
-	Справедливая стоимость объекта оценки округленно, руб.					4 830 000

Таблица 18. Расчет стоимости объекта оценки (объект оценки №2)

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	5 300 000	5 490 000	6 700 000	5 100 000
-	Общая площадь, кв.м.	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	113 475	100 189	105 577	95 851	93 923
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
5	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
7	Корректировка на площадь	0,80%	1,81%	-0,14%	2,39%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	96 898	100 160	93 239	87 442
8	Корректировка на тип дома	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	96 898	100 160	93 239	87 442
9	Корректировка на этаж расположение в доме	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	96 898	100 160	93 239	87 442
10	Корректировка на количество комнат	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	96 898	100 160	93 239	87 442
11	Корректировка на тип планировки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	96 898	100 160	93 239	87 442
12	Корректировка тип санузла	0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	94 960	98 157	91 375	85 693
13	Корректировка наличие летних площадей	0,00%	-2,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	93 060	98 157	89 547	83 979
14	Корректировка на внутреннюю отделку, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	108 662	93 060	98 157	89 547	83 979
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели)	-3,85%	-3,85%	-3,85%	-3,85%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	104 482	89 481	94 382	86 103	83 979
-	Коэффициент вариации, %					9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	5	4	5	4
-	Удельный вес аналога, %	27,03%	16,22%	20,27%	16,22%	20,27%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб.					92 866
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					38,30
-	Справедливая стоимость объекта оценки округленно, руб.					3 557 000

Таблица 19. Расчет стоимости объекта оценки (объект оценки №3)

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	5 300 000	5 490 000	6 700 000	5 100 000
-	Общая площадь, кв.м.	42,30	52,90	52,00	69,90	54,30
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	113 475	100 189	105 577	95 851	93 923
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
5	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	107 801	95 180	100 298	91 059	89 227
7	Корректировка на площадь	-1,39%	1,81%	-0,14%	2,39%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	96 898	100 160	93 239	87 442
8	Корректировка на тип дома	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	96 898	100 160	93 239	87 442
9	Корректировка на этаж расположение в доме	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	96 898	100 160	93 239	87 442
10	Корректировка на количество комнат	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	96 898	100 160	93 239	87 442
11	Корректировка на тип планировки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	96 898	100 160	93 239	87 442
12	Корректировка тип санузла	0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	94 960	98 157	91 375	85 693
13	Корректировка наличие летних площадей	0,00%	-2,00%	0,00%	-2,00%	-2,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	93 060	98 157	89 547	83 979
14	Корректировка на внутреннюю отделку, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	106 301	93 060	98 157	89 547	83 979
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели)	-3,85%	-3,85%	-3,85%	-3,85%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	102 212	89 481	94 382	86 103	83 979
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	5	4	5	4
-	Удельный вес аналога, %	27,03%	16,22%	20,27%	16,22%	20,27%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб.					92 252
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					50,40
-	Справедливая стоимость объекта оценки округленно, руб.					4 650 000

Таблица 20. Итоговая стоимость оцениваемых объектов*

№	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 2, площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 830 000
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	3 557 000
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 25, кв. 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 650 000
	Итого	13 037 000

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: 13 037 000 руб.

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках настоящего Отчета применялся только один подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

19.3 Определение итоговой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Справедливая стоимость составляет:

- Сравнительный подход – 13 037 000 руб.
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

Поскольку стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества в количестве 3 (трех) единиц, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, по состоянию на 04 апреля 2025 г. составляет*:

13 037 000 (Тринадцать миллионов тридцать семь тысяч) рублей.

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 2, площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230



Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231





Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, этаж № 1, площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25, кв. 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727

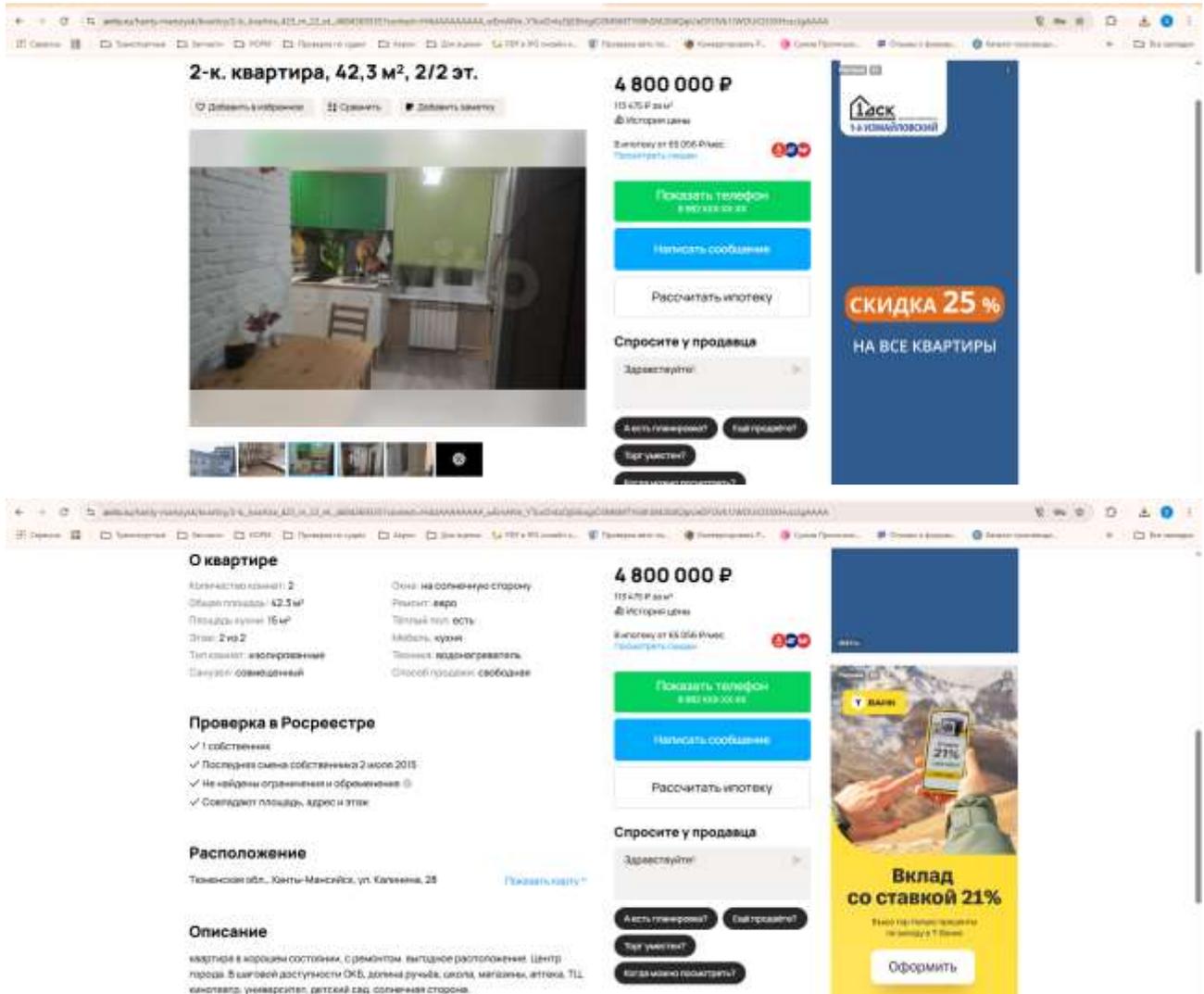


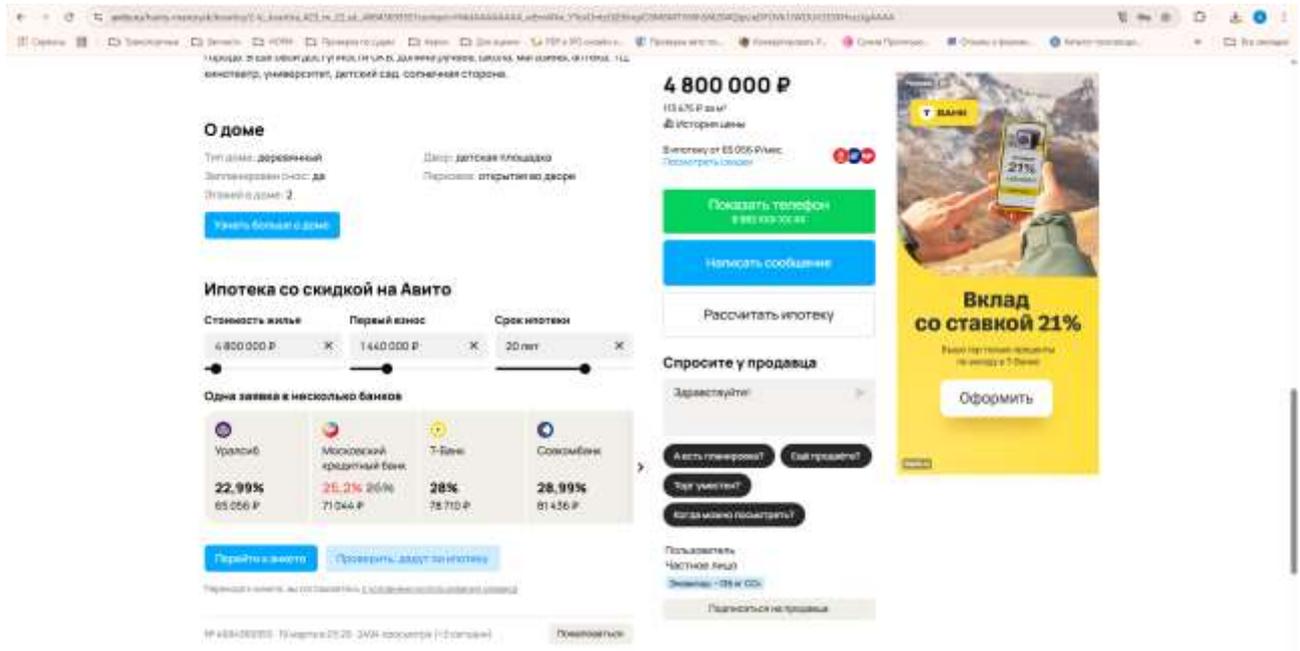




ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

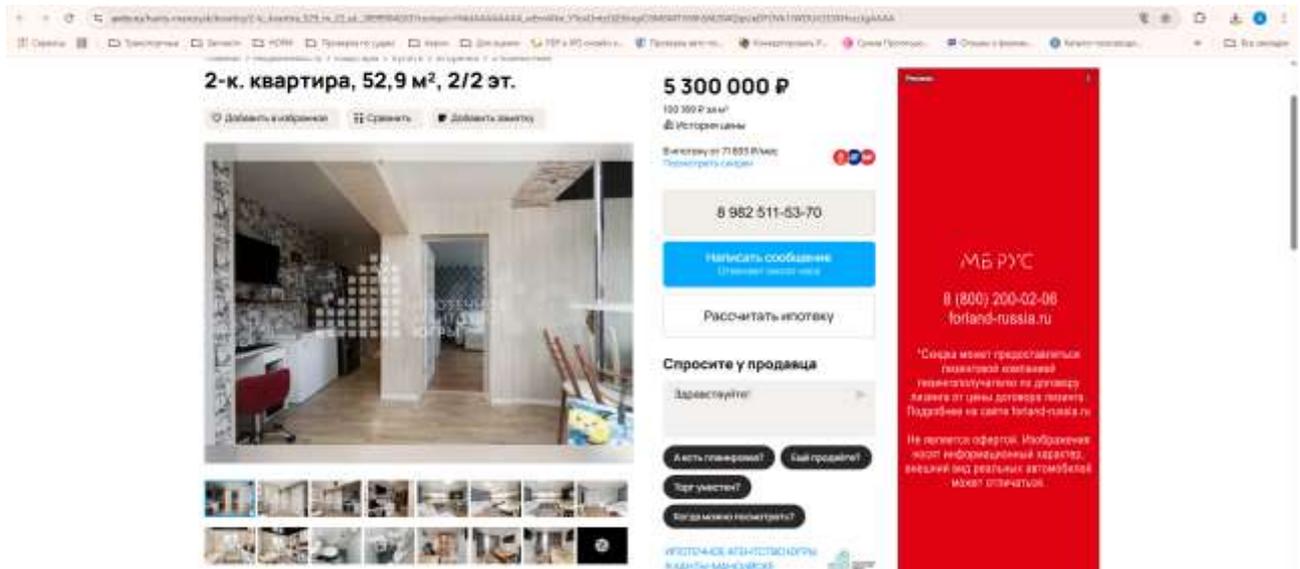
Аналог №1





https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_423_m_22_et_4684369355?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVkJJWDUiO33XHvzJgAAAA

Аналог №2



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52.9 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 31 м²
Этаж: 2 из 2
Дорожка для парков, балкон
Тип отопления: индивидуальное

Высота потолка: 2.7 м
Санузел: раздельный
Освещение: на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободное
Вид сделки: ипотека/ипотека

5 300 000 Р
100 889 Р за м²
История цены
Ипотека от 71 633 Р в мес.
Посмотреть ипотеку

8 982 511-53-70

Написать сообщение
Отменить сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть примеров? Свай провалил?

Туда уезжает?

Когда можно посмотреть?

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО
В КВАРТИ МАНСИЙСКЕ
Агентство
На Авито с января 2017
Написать отзывы
Рассказать продавцу
Подписаться на продавца

Расположение

Квартал Мансийский АО, Квартал Мансийский, ул. Шаверина, 21

Описание

Арт: 63287575
Для вас двухкомнатная квартира, которая имеет ряд преимуществ, перед аналогичными квартирами в деревянном фонде:

1. В доме есть центральное газоснабжение и горячее водоснабжение.
2. Планировка квартиры максимально продумана и ориентирована на комфорт жильца.
3. Окна квартиры выходят на юг, поэтому в ней всегда достаточно света.
4. В квартире выполнен капитальный ремонт: замена электропроводки, труб водопровода и канализации, установлено новое сантехника.
5. Имеется балкон с выходом на улицу.



6. Две комнаты 10,8 и 12,6 кв.м. прямоугольной формы.

7. Кухня - 9 кв.м, кухонный гарнитур остается новым издается!

8. Имеется большая прихожая, которую можно оборудовать системой хранения и организовать гардеробную.

9. Удобное месторасположение: рядом школа - сад №7, №5, детский сад "Солнышко", горсовет и строительный рынок, ТЦ "НОВО".

Помогу оформить для Вас покупку этой квартиры, а вы будете только наслаждаться жизнью в этой уютной квартире

О доме

Тип дома: деревянный
Этажей в доме: 2
Пароизоляционный настил: нет

Газовый настил: нет
Водяной газ

5 300 000 Р
100 889 Р за м²
История цены
Ипотека от 71 633 Р в мес.
Посмотреть ипотеку

8 982 511-53-70

Написать сообщение
Отменить сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть примеров? Свай провалил?



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 5 300 000 Р

Первый взнос: 1 850 000 Р

Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб	Московский кредитный банк	Т-Банк	Сбербанк
22,99% 31 855 Р	25,2% 26% 19 445 Р	28% 86 909 Р	28,99% 89 979 Р

Перейти к ипотеке

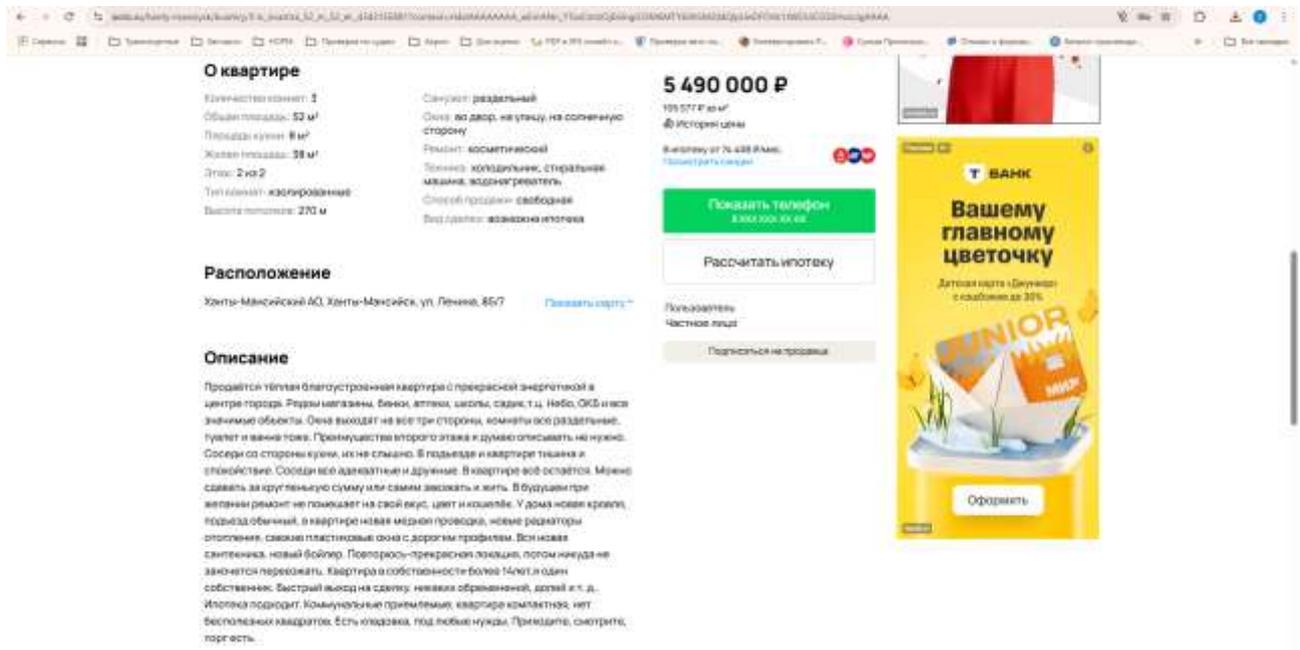
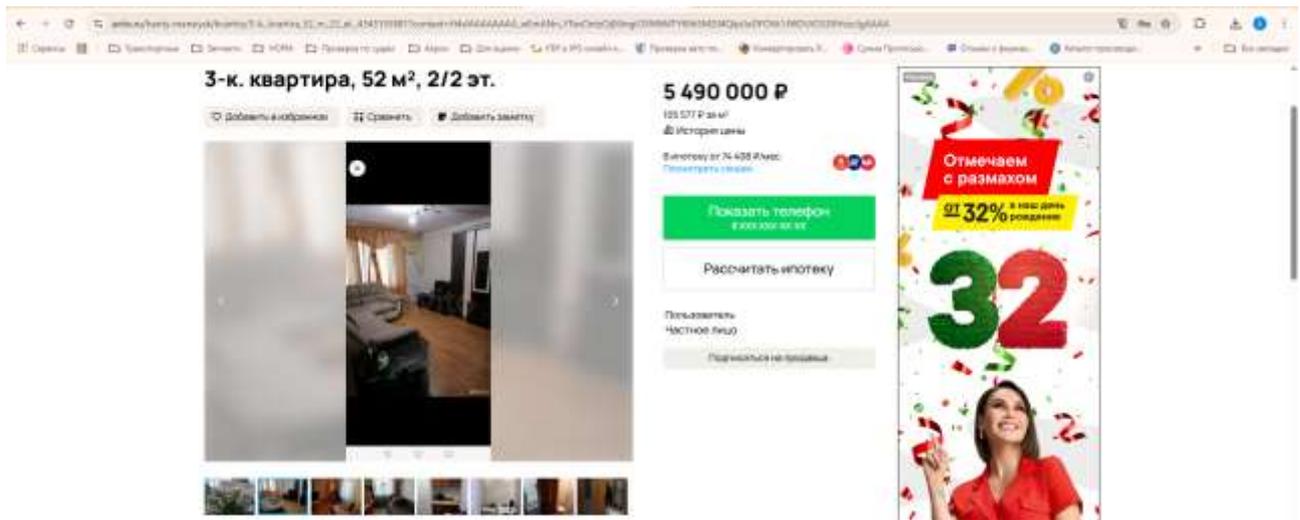
Проверить, выдут ли ипотеку

ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО
В КВАРТИ МАНСИЙСКЕ
Агентство
На Авито с января 2017
Написать отзывы
Рассказать продавцу
Подписаться на продавца



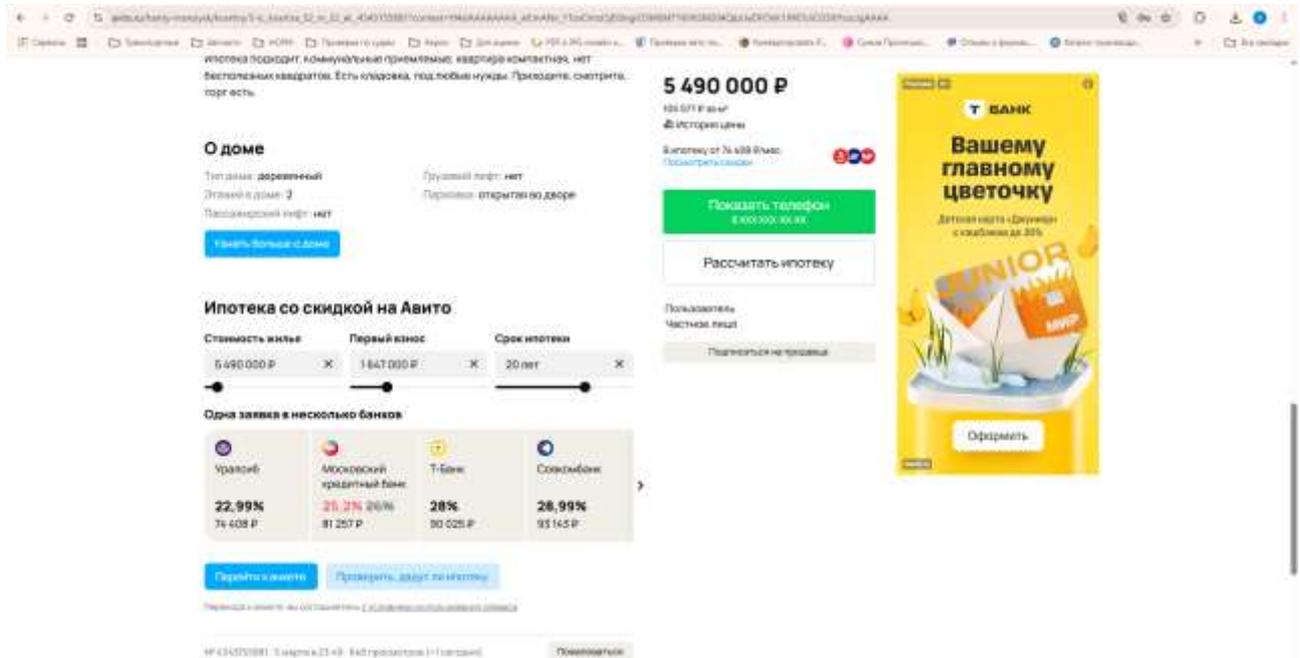
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_529_m_22_et._3899904263?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVkJ1WDUiO33XHvzcJgAAAA

Аналог №3



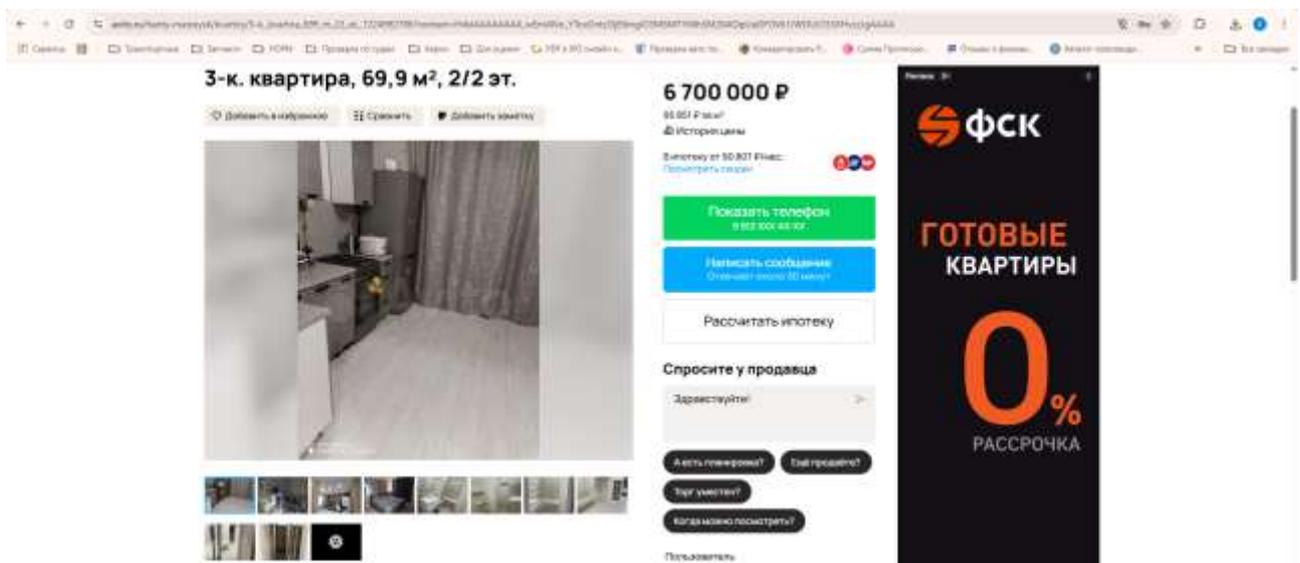
Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

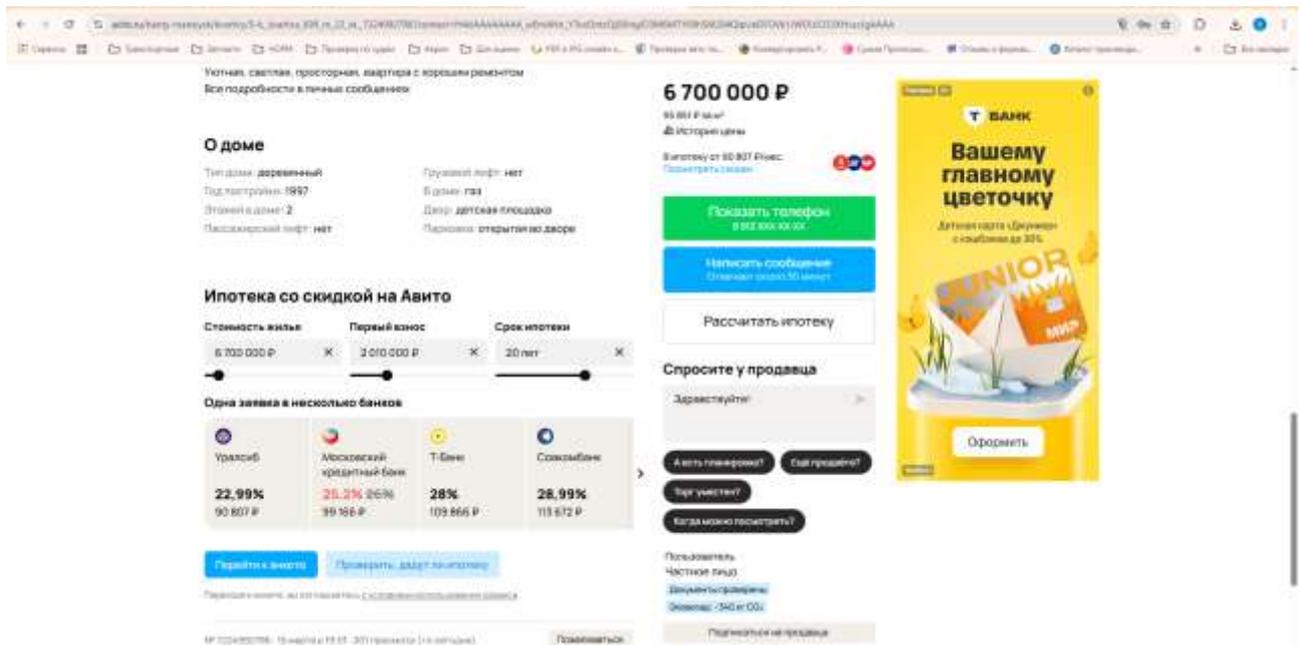
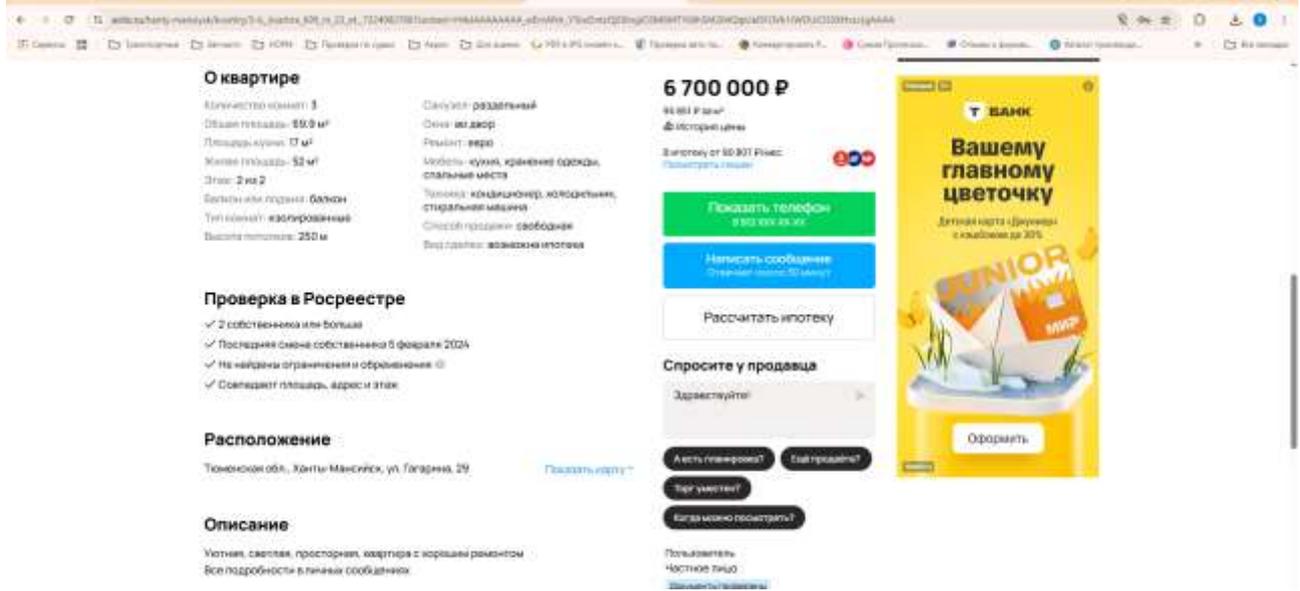
Отчет: 8611/0425



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_52_m_22_et_4343155881?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOVk1JWDUiO33XHvzJgAAAA

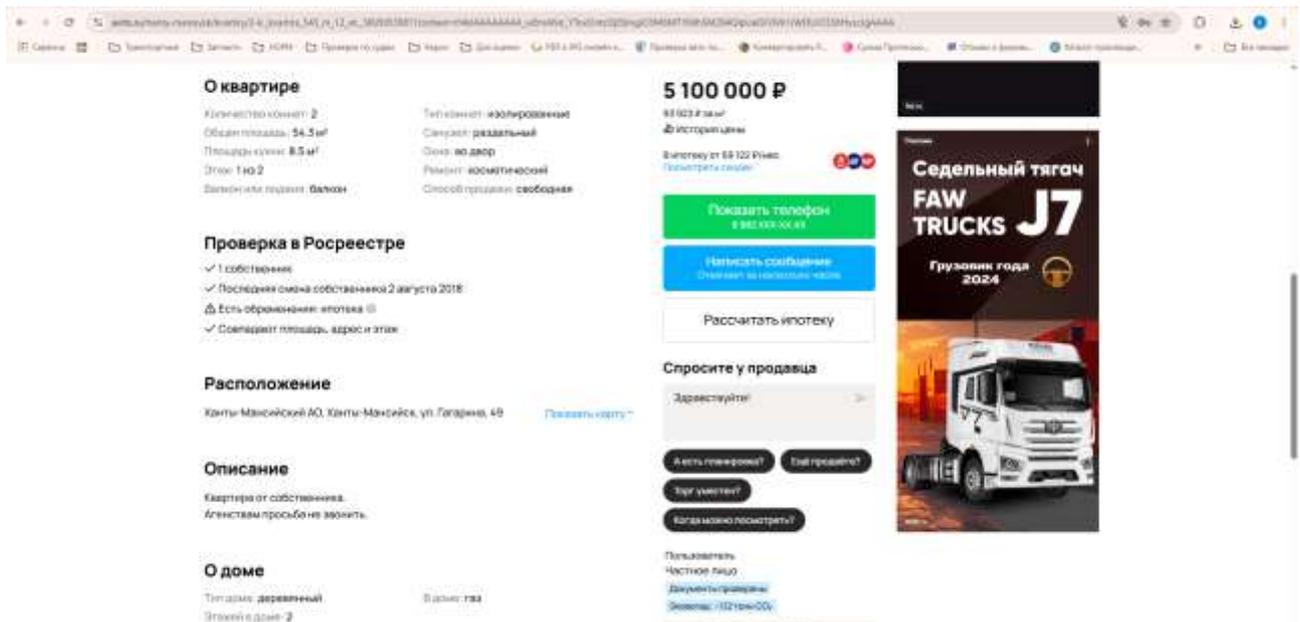
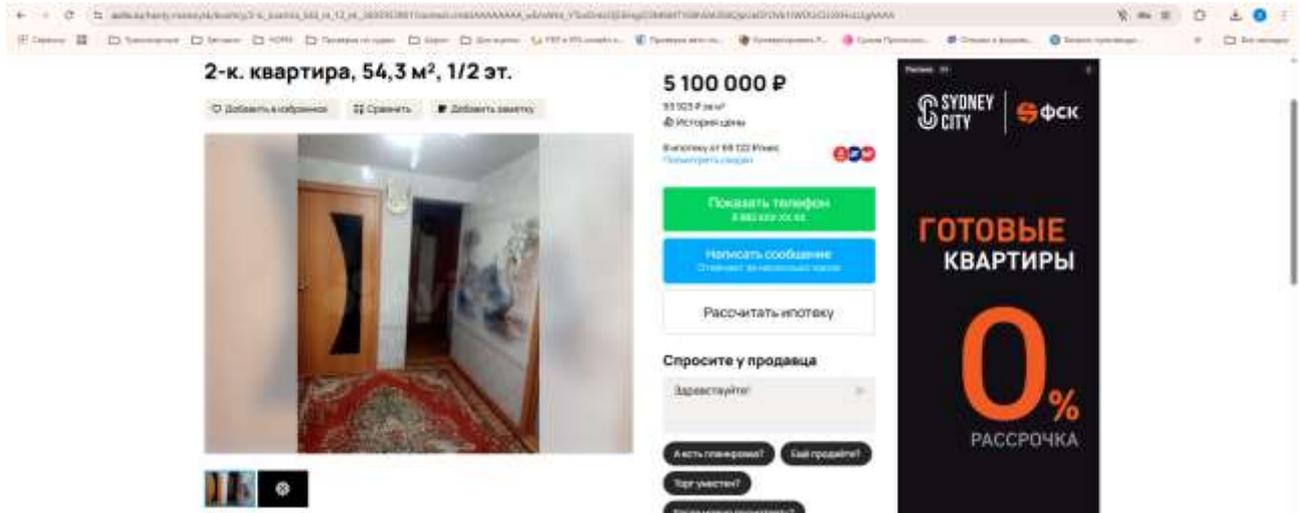
Аналог №4

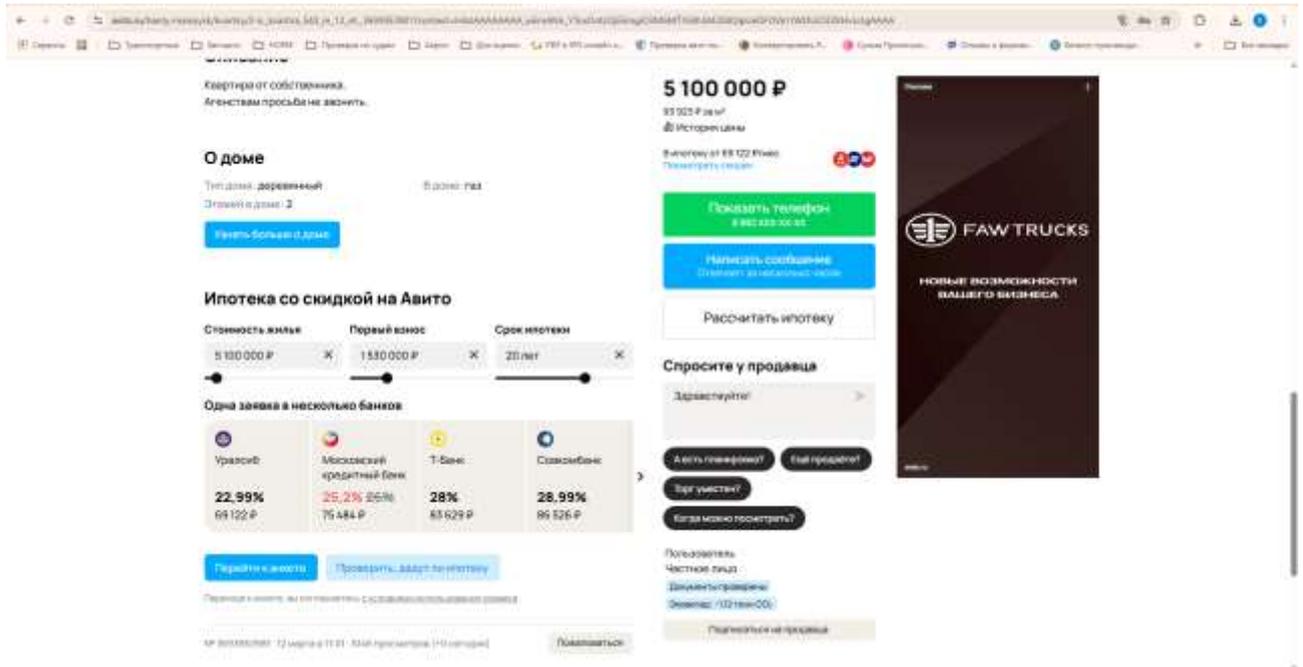




https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k_kvartira_699_m_22_et_7224992786?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpuEFOVkJ1WDUiO33XHvzcJgAAAA

Аналог №5





https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_543_m_12_et_3693953981?context=H4sIAAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IlhSM204QlpUeDFOvk1JWDUiO33XHvzcJgAAAA

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58620322			
Кадастровый номер:		86:12:0000000-5230	
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:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа): 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа ¹⁰¹ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Городской округ Юго-Восточный административный округ Москвы Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: от 01.08.2024 по 30.09.2025</small>		инициала, фамилия
подпись, наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58620322			
Кадастровый номер:		86:12:0000000-5230	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов 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 86:12:0000000-5230-86/041/2024-11 02.07.2024 10:18:50
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.07.2024 10:18:50
	номер государственной регистрации:		86:12:0000000-5230-86/041/2024-12
	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 Орел", ИНН: 7704750193
	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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Городской округ Юго-Восточный административный округ Москвы Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: от 01.08.2024 по 30.09.2025</small>		инициала, фамилия
подпись, наименование должности		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58620322		Кадастровый номер: 86:12:0000000-5230	
		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	

		
подпись, наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ОРГАН СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: и.о.д.р. 2024 № 30.01.2024	инициала, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58620322		Кадастровый номер: 86:12:0000000-5230	
		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	

		
подпись, наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ОРГАН СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: и.о.д.р. 2024 № 30.01.2024	инициала, фамилия

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58620322			
Кадастровый номер:		86:12:0000000-5230	
		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, выдан 30.09.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0800000001-6023644000101100000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Даты выдачи: с 01.08.2014 по 30.09.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

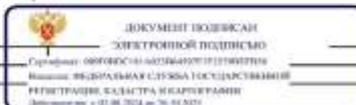
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58620322			
Кадастровый номер:		86:12:0000000-5230	
11	Превентивная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0800000001-6023644000101100000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Даты выдачи: с 01.08.2014 по 30.09.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615203				
Кадастровый номер:		86:12:0000000-5231		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Стройпроект" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и 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 86:12:0000000-5231-86/041/2021-2 02.11.2021 07:41:34	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1	вид:		Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:		02.11.2021 07:41:34	
	номер государственной регистрации:		86:12:0000000-5231-86/041/2021-3	
	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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ИНН: 7704750193	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 21.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-3, выдан 11.12.2012	



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615203				
Кадастровый номер:		86:12:0000000-5231		
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-13, выдан 13.05.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015	



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
 в качестве исполнителя органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615674	
Кадастровый номер:	86.12.0000000.7727
Номер кадастрового квартала:	86.12.0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	07.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1
Площадь:	50.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	801346.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0800000001-0023640001012100000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датой выдачи: 05.03.2025 в 16:45:00</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615674	
Кадастровый номер:	86.12.0000000.7727
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или в многоквартирном доме коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получитель выписки:	Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа ¹⁰⁰ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0800000001-0023640001012100000000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датой выдачи: 05.03.2025 в 16:45:00</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 7	
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615674			
Кадастровый номер:		86:12:0000000:7727	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Стройпроект" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и 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 86:12:0000000:7727-86/041/2022-3 02.02.2022 09:07:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.02.2022 09:07:02
	номер государственной регистрации:		86:12:0000000:7727-86/041/2022-4
	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
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 21.12.2012

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

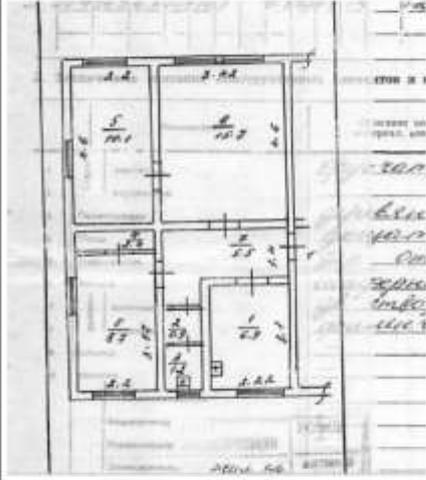
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 7	
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615674			
Кадастровый номер:		86:12:0000000:7727	
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-3, выдан 11.12.2012
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-4, выдан 20.12.2012
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-5, выдан 06.03.2013
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-7, выдан 16.04.2013
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-9, выдан 14.03.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-13, выдан 13.05.2015

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Отчет: 8611/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВН-001/2025-58615674		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 86:12:0000000 7727			
			
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОДПИСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 0807080501-00236402012121000210 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Подпись от 01.08.2024 № 76-81.025)	ИНИЦИАЛЫ, ФИО ИЛИ ИМЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА



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

квартиры

по улице ул. Мира
№ дома 23
Корпус _____
Квартира 9

Инвентарный номер	71:131:001:002080960:0001:10009				
Реестровый номер	080605:001:002080960:0001:10009				
Кадастровый номер	88:00:000000:0000		71:131:001:002080960:0001:10009		
	А	Б	В	Г	Д
				Е	

Паспорт составлен по состоянию на **08.06.2005 г.**

Постажный план
1 этаж



РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО		Инвентарный №
Лист №	Постажный план ул. Мира, 23, кв. №9, I этаж.		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
08.06.2005	Техник	Богданов Е.П.	
	Инженер	Мамыкава Н.К.	
	Зам. главного инженера	Петрова Н.С.	

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, лотера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

Площадь по плану	Улицы	№ поквартирный (квартиры)	№ по плану квартиры	Назначение частей помещений: кухня, ванна и др.	Формулы подсчета площади частей помещений	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь помещений					Площадь помещений (по внутреннему обмеру) (кв.м.)	Сметная площадь помещений (по формулам) (кв.м.)	Примечания
							Квартиры (кв.м.)	лестнич. площадки (кв.м.)	коридоры (кв.м.)	Лоджии, балконы, террасы, эркеры, веранды, застекл. лоджии	Высота помещений (по внутреннему обмеру) (м.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
А	1	9	1	Коридор	4,7*1	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	2,45			
			2	Кухня	1*0,6	0,6	0,6	0,0	0,6	0,0	2,45			
			3	Туалет	1*1,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	2,45			
			4	Жилая	3,27*0,6	1,96	1,96	0,0	1,96	0,0	2,45			
			5	Жилая	4,0*2,1	8,4	8,4	0,0	8,4	0,0	2,45			
Всего по квартире:						38,3	38,3	25,1	13,2	0,0				

Примечание к квартире:

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1995 Этажность здания 2 Физический износ 67 % на 19 ноября 2003 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	брусчатые
2	Перегородки (материал)	деревянные
3	Перекрытия (материал)	деревянное, утепленное
4	Полы:	
а)	в жилых комнатах	в жилых комнатах - дощатые; в кухне - дощатый; в санузлах - линолеум; в д
б)	в кухне	в жилых комнатах - дощатые; в кухне - дощатый; в санузлах - линолеум; в д
в)	в ванной	в жилых комнатах - дощатые; в кухне - дощатый; в санузлах - линолеум; в д
г)	в других помещениях	в жилых комнатах - дощатые; в кухне - дощатый; в санузлах - линолеум; в д
5	Проемы: основные дверные	Дверные створные, переплеты деревянные Физически некрашены
6	Отделка стен:	
а)	в жилых комнатах	Обои
б)	в кухне	Обои
в)	в ванной	Обои
г)	в других помещениях	Обои
7	Отделка потолка:	
а)	в жилых комнатах	в жилых комнатах - штукатурено, побелка; в кухне - штукатурено, побел
б)	в кухне	Штукатурка, побелка
в)	в ванной	Штукатурка, побелка
г)	в других помещениях	Штукатурка, побелка
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
а)	водоснабжения	Центральное
б)	электроснабжения	Проводка скрытая
в)	канализации	Центральная
г)	гор. водоснабжения	нет
д)	двери, двери, сауны	нет
е)	шкафов, балконов	нет
ж)	телефона	Есть
з)	радио	Нет
и)	лифта	нет
к)	мусоропровода	Нет
л)	газоснабжение	Водяной
м)	вспомогательные электроплиты	нет

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость 0,00 руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 0,00 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в рублях 1999 года 36 982,00 руб.

Паспорт выдан 20 - июня 2005 г.
 Главный инженер В.А. Поспелов Поспелов В.А.



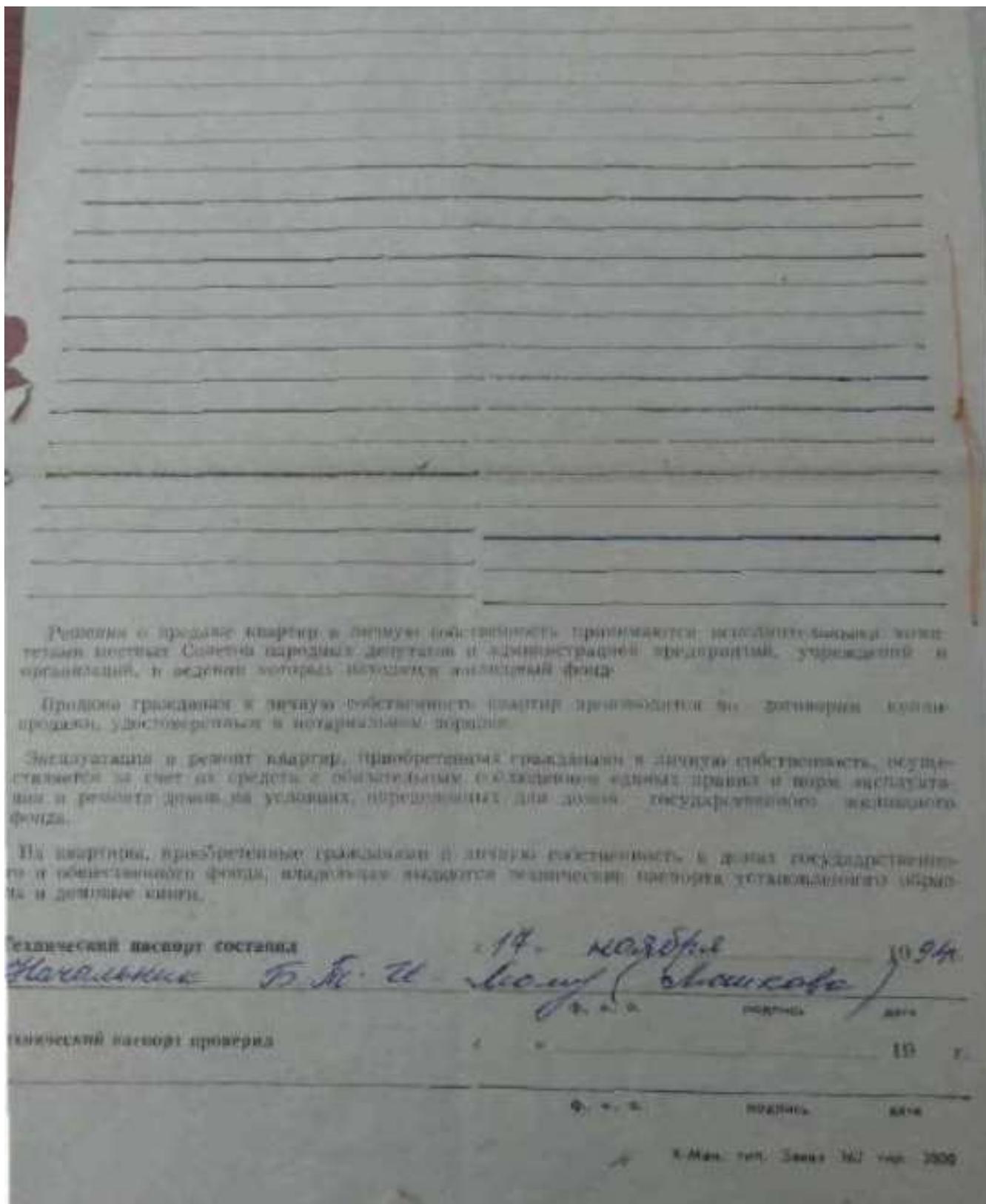
Л. Мелешко
 1. Инвентарный номер документа
 2. Инвентарный номер *26*
 3. Область *Луганская*
 4. Район *Л. Мелешко*
 5. Номер *26*
 6. Страна, код проекта
 7. Число страниц

8. Число листов *1*
 9. Материал *Бумага*
 10. Код инвентаризации *114*
 11. Инвентарный номер *26*
 12. Инвентарный по инвентаризации *1*
 13. Инвентарный по инвентаризации *Р. 1107*
 14.

Технический паспорт квартиры

ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ НА ПРАВЕ ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Гр. (страна) *Бел. Республика Беларусь*
 Адрес *Миря 25 кв. 1*
 Подъезд № *1*
 Основание владения *дог. № 185 от 04.11.1994г*



1. Характеристики помещений

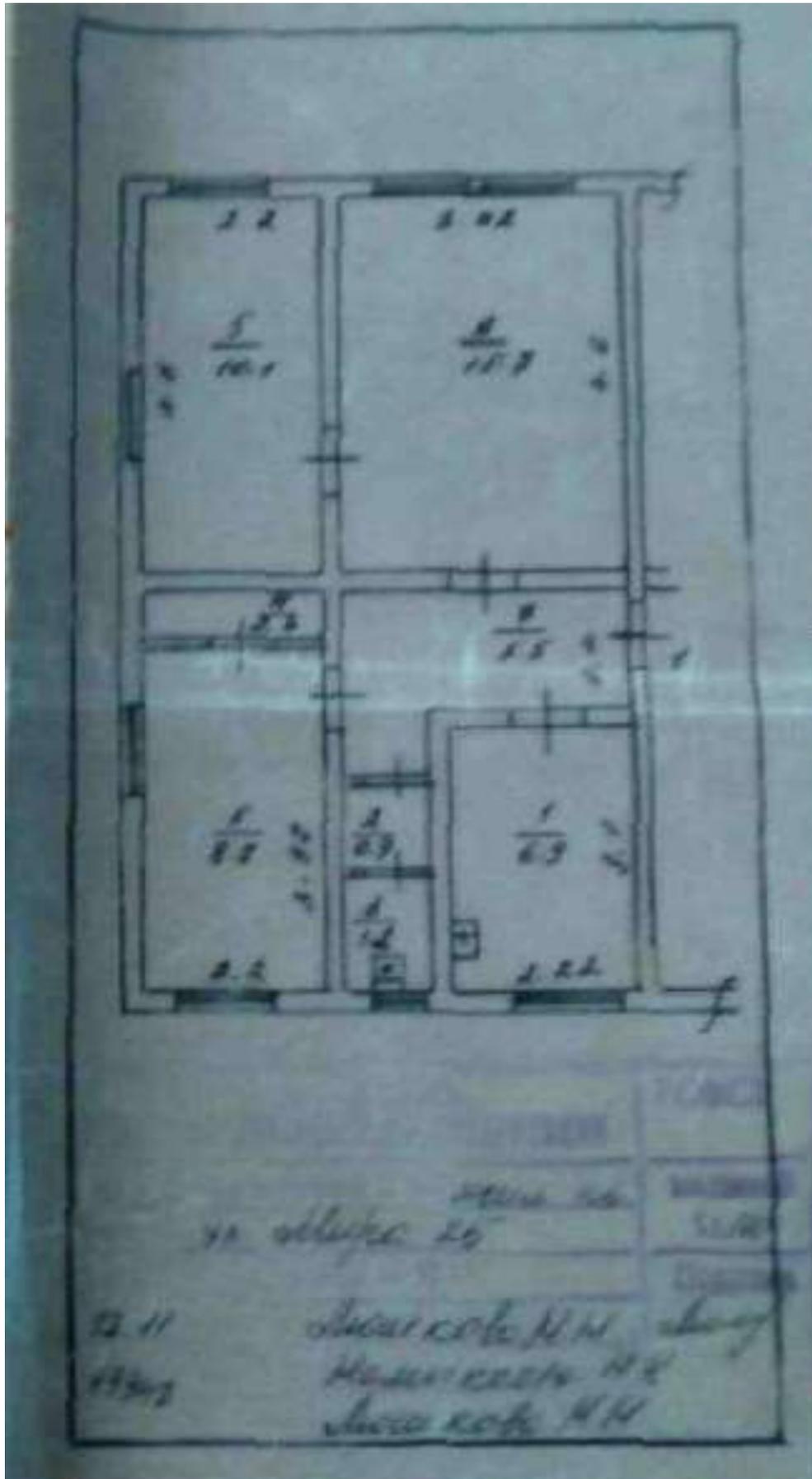
Классификация помещений	Общая площадь м ²	Высота помещений м	в том числе жилая площадь					подсобная площадь												
			1	2	3	4	5	кухня	ванная	туалет	кладовая	подвал	балкон	лоджия	терраса	веранда	порожек	и др.	всего	
3	58,434582167101						6,9330914		1,2											2,5

от 19.04.85

2. Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

№	Наименование	Описание конструктивных элементов, материалов, конструкций, отделочных материалов	Высота
1	Стены	наружные	брусчатые
2		внутренние	
3	Перегородки	деревянные	65
4	Полы	дощатые	30
5	Полы	для котельной	65
6	Крыши	шиферная	30
7		деревянная	65
7	деревянная	для котельной	53
8	Лестницы		
9	инженерное оборудование	Электроснабжение	+
		Водоснабжение	+
		Канализация	+
		Электротопливо	-
		Горючие водоснабжение	-
		Лифты	-
		Отопление	+
		Газоснабжение	-
		Вентиляция	+
		Телевидение	+
		Радио	+
		Телефон	
		Музыкальный	

2 65 / 0 на 1985 год





Исх. № 040425/01 от «04» апреля 2025г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от 07.03.2025 г. к Договору № Р-158 /ЛЛ об оценке имущества, составляющего пассивной инвестиционный фонд от 27.07.2023 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Выписка из ЕГРН от 05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58620322;
2. Выписка из ЕГРН от 05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58615203;
3. Выписка из ЕГРН от 05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-58615674;
4. Технические паспорта;
5. Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Объекты оценки находятся в хорошем состоянии, отделка-простая. В настоящий момент используются в качестве жилых квартир.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»



Д.В. Сукманов

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России №39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)



007006640



ОПОРА РОССИИ
Федеральное государственное учреждение «Центр поддержки и развития предпринимательства»

УЧАСТНИК ПАРТНЕРСТВА РОО В РОССИЙСКИХ МЕДИТОСКОПЫХ ОЦЕНКОВЫХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "ЛЛ-КОНСАЛТ"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2025г.

Окончание Действия: 31.12.2025г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010

Дата выдачи: 18.05.2023г

Срок действия: 18.05.2025г



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА: Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:
- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:
1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.
2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.
3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.
4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по личному проекту развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись) М. И. Комарницкая М. И.
28 мая 2024г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) П. Ю. Лазарев П. Ю.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038560-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лошкову Владиславу Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

№ 038560-1, Мем. 0011-10-731603





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №394/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич (ИНН 711611564858)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2024 г. по «31» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
 Управление продаж по г. Москва ДБМР БАОП

(Цой М.В.)
 М.П.
 «14» октября 2024г.

Страхователь:
Лошков Владислав Валерьевич

(Лошков В.В.)