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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8

Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата проведения оценки	05 декабря 2025 года
Дата составления отчета	05 декабря 2025 года
Порядковый номер отчета	ОЦ/01/08

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором № ОЦ/01/2025 от «01» июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и дополнительным соглашением №8 от 18 ноября 2025 года, произведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, по состоянию на дату проведения оценки 05 декабря 2025 года, без учета НДС, составляет:

53 161 000 (Пятьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на	5 459 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.
	цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 157 000
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 384 000
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 280 000
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 433 000
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 864 000
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 584 000
Итого:		53 161 000

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

Генеральный директор
ООО «Содружество» Кивисепп К.Б.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 9
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14
4.1. Сведения о независимости 14
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. 15
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 16
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 16
5.2. Специальные допущения 16
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 16
5.4. Прочие допущения 17
5.5. Ограничения оценки 19
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 20
6.1. Основные понятия и определения 20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
7.1. Идентификация объекта оценки 24
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 25
7.3. Характеристики объекта оценки 27
7.4. Перечень использованных документов 41
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 42
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 42
8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г. 45
8.3. Анализ рынка недвижимости 46
8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 46
8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения 48
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 57
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 59
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 59
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 59
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 60
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 63
11.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода 65
11.2. Итоговое заключение об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта в рамках сравнительного подхода 77
12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 79

12.1. Расчет рыночной арендной платы 80
12.2. Итоговое заключение об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта в рамках доходного подхода 98
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 99
14. ПРИЛОЖЕНИЯ 103
14.1. Информация об объектах аналогах 103
14.2. Копии документов, представленные Заказчиком 112

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости в составе: - Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8. Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Дата оценки	«05» декабря 2025 года

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №8 от 18 ноября 2025 года к договору № ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд
Порядковый номер отчета и дата составления	№ ОЦ/01/08 от 05 декабря 2025 года
Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» стоимость определяется без учёта налогов»
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина справедливой стоимости, руб.	
Стоимость в рамках затратного подхода, без учета НДС, руб.	Не применялся
Стоимость в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	59 173 191
Стоимость в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	47 931 950
Согласованная стоимость, без учета НДС, руб.	53 159 965
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, (с учетом округления), руб.	53 161 000 (Пятьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Согласованная стоимость, без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	6 054 292	4 862 836	5 458 564	5 459 000
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	9 086 612	7 333 334	8 156 927	8 157 000
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 211 985	6 598 843	7 384 000	7 384 000
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер	9 226 153	7 837 290	8 279 744	8 280 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	Согласованная стоимость, без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб.
	86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8				
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 266 857	6 731 179	7 432 850	7 433 000
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	9 890 802	7 837 290	8 864 046	8 864 000
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 436 490	6 731 179	7 583 834	7 584 000
Итого:		59 173 191	47 931 950	53 159 965	53 161 000

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, по состоянию на дату проведения оценки 05 декабря 2025 года, без учета НДС, составляет:

53 161 000 (Пятьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	5 459 000
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на	8 157 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.
	цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 384 000
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 280 000
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 433 000
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 864 000
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 584 000
Итого:		53 161 000

Оценщик ООО «Содружество» Галкин М.И.

Генеральный директор
ООО Содружество» Кивисепп К.Б.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права	Объекты недвижимости в составе: - Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8. Право общей долевой собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимости в составе: - Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;

	- Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8; - Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с положениями ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции), Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1) Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта без совершения сделки с ним; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки 05.12.2025 г. 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Основание для установления предпосылок стоимости	На основании Указания ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., стоимость объекта оценки должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«05» декабря 2025 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания

	настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

4.1. Сведения о независимости

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

5.2. Специальные допущения

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

5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

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

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

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

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

5.4. Прочие допущения

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

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

Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Вид определяемой стоимости, указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Справедливая стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату, согласно Заданию на оценку.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.

- В отчете делается допущение, относительно НДС в цене предложения аналогов, при оценке объекта сравнительным и доходным подходами. Оценщик исходит из допущения, что величина рыночной стоимости объекта, не зависит от особенностей применяемой продавцом системы налогообложения и дополнительно уточняет эту информацию у представителей продавцов. Идентичные объекты, продаваемые или сдаваемые в аренду разными категориями налогоплательщиков, будут иметь одну и ту же стоимость. Таким образом, п

5.5. Ограничения оценки

- Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика.
- Документы предоставлены Заказчиком посредством электронной почты с официальных адресов, не подписаны уполномоченным лицом и не заверены надлежащим образом, что противоречит требованиям п. 13 ФСО №III «Процесс оценки». У оценщика нет оснований сомневаться в подлинности предоставленных документов. Таким образом, настоящая оценка производится в предположении, что требования п. 13 ФСО №III соблюдены.

6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

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

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

6.1. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

Допущения подразделяются на две категории:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

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

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

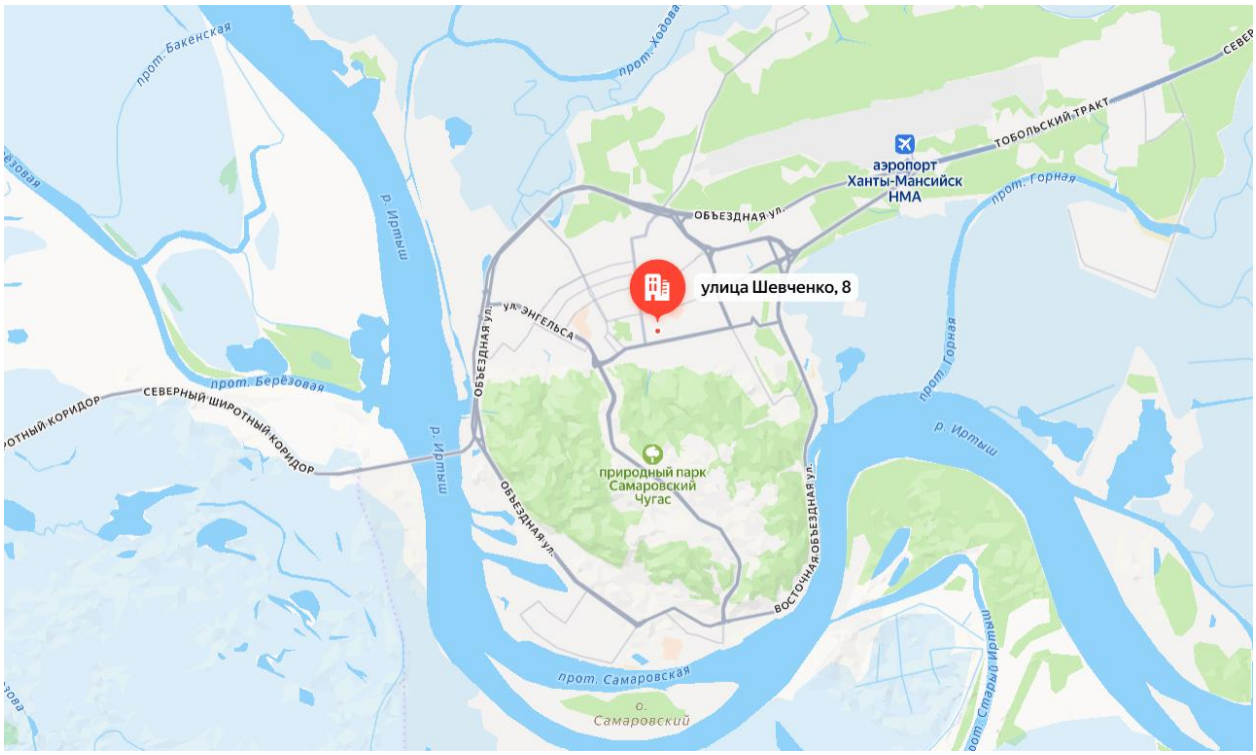
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

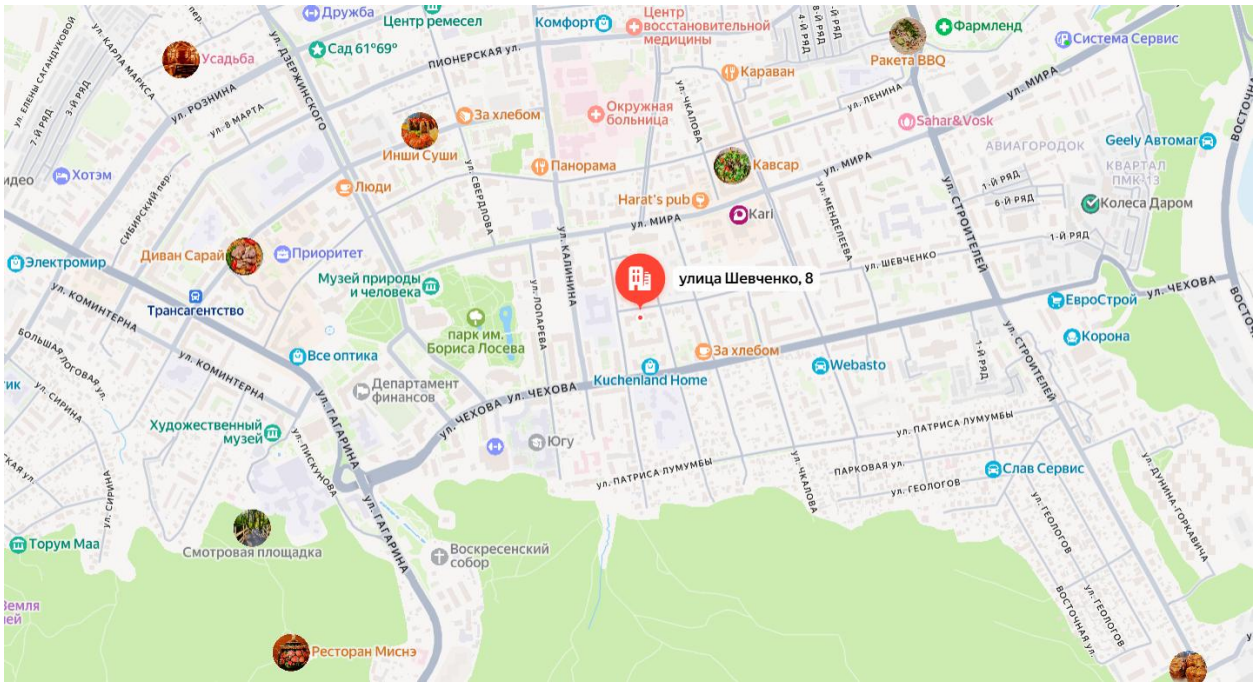
7.1. Идентификация объекта оценки

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

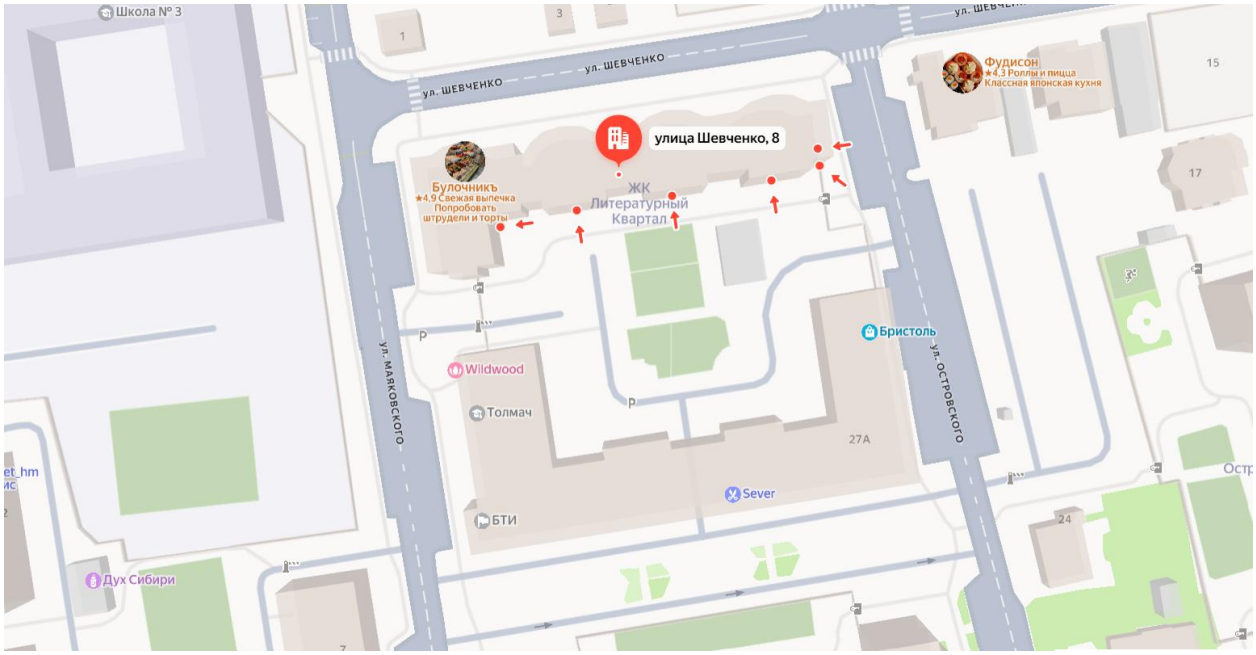
- Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8;
- Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8.

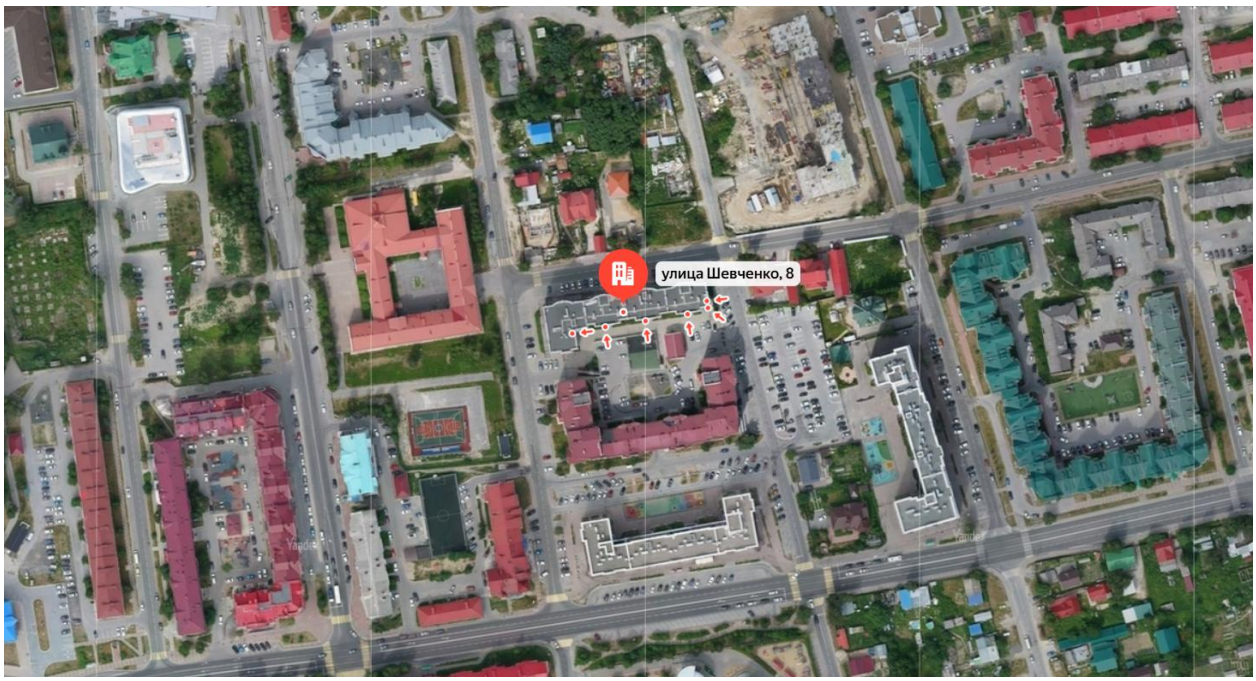
7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]





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





Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8
Район	Центральный
Квартал	Литературный
Расположение в квартале	ул. Шевченко - красная линия ул. Маяковского, ул. Островского и ул. Чехова - второстепенные линии
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	ул. Шевченко - средняя ул. Маяковского, ул. Островского и ул. Чехова - средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Шевченко, ул. Маяковского и ул. Островского

Характеристика	Описание / значение
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Условия парковки	На придомовой территории
Доступ к объектам	Свободный доступ
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья во дворе домов и на придомовой территории

7.3. Характеристики объекта оценки

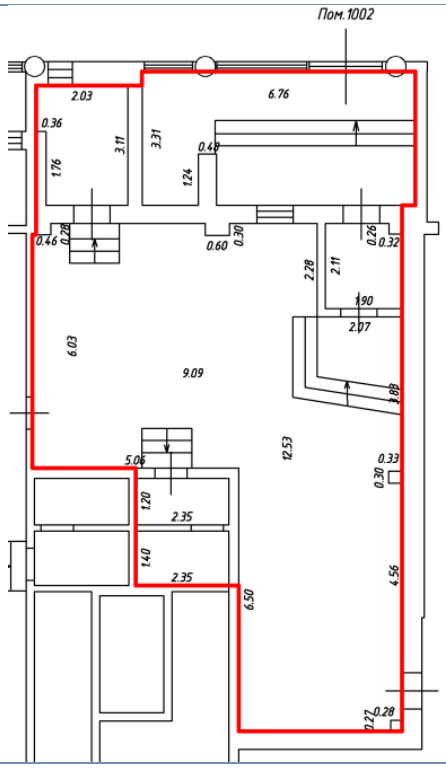
Техническое описание здания размещения Объектов оценки[4]	
Год постройки/год капитального ремонта	2014
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание	86:12:0101071:5
Кадастровый номер здания	86:12:0101071:32
Общая площадь, кв.м	8 932
Общая характеристика	Многоквартирный дом
Кадастровая стоимость, руб.	229 169 395,84
Материал стен	Из мелких бетонных блоков
Лифт	Есть
Система доступа	Ограниченная
Число этажей	8 (в том числе подземных, 1)
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Хорошее
Парковка	Стихийная на прилегающей территории и во дворе, организованная в подземном паркинге.

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

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:121

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1002
Кадастровый номер	86:12:0101071:121
Общая площадь объекта (кв.м.)	91,5
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Используется, сдано в аренду (Договор аренды №2510/02-ХМ от 01.10.2025)
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:121-86/041/2019-3 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

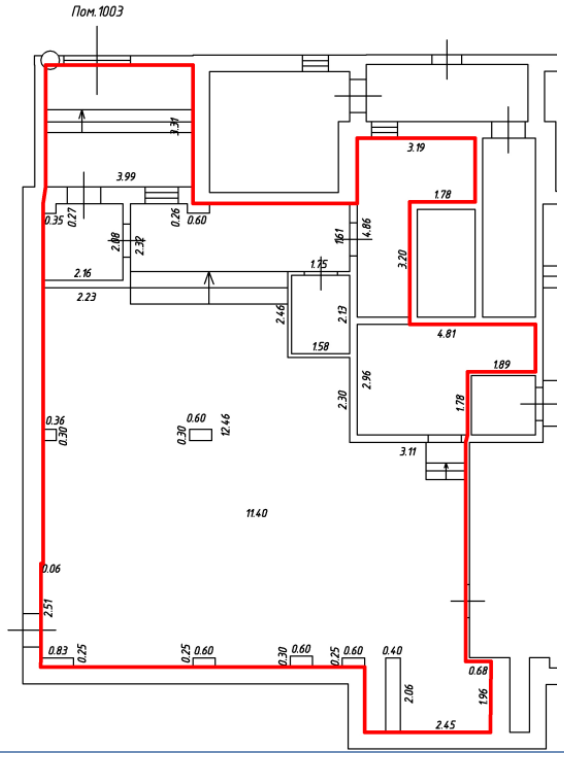
[4] https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/573103, https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7684949.778113991&coordinate_y=8626740.93293515&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235

Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-10 от 25.10.2024
Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные
Состояние объекта (внутренняя отделка)[5]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Кадастровая стоимость (руб.)	2 230 245,71
Поэтажный план	

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:85

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1003
Кадастровый номер	86:12:0101071:85
Общая площадь объекта (кв.м.)	145,8
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Используется, сдано в аренду (Договор аренды №200218 от 18.02.2020 г. и ДС №1 от 17.05.2024)
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:85-86/041/2019-3 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-10 от 25.10.2024

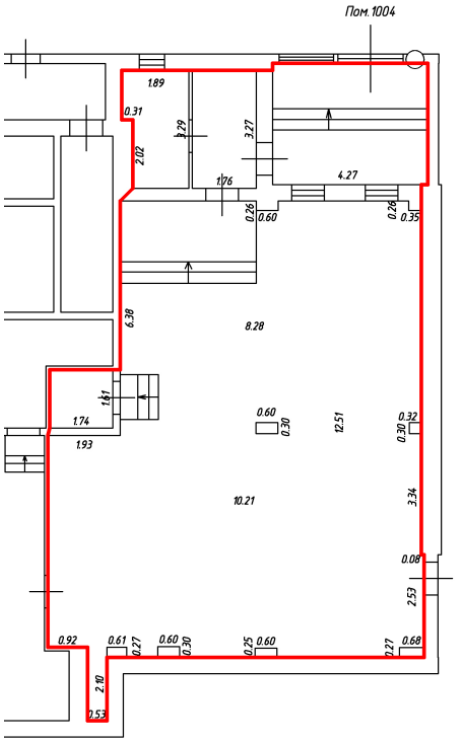
[5] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные
Состояние объекта (внутренняя отделка)[6]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Кадастровая стоимость (руб.)	3 553 768,57
Поэтажный план	

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:56

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1004
Кадастровый номер	86:12:0101071:56
Общая площадь объекта (кв.м.)	129,7
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Используется, сдано в аренду (Договор аренды №210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС №1 от 20.05.2021 г., ДС №2 от 25.02.2025 г.)
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:85-86/041/2019-3 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-10 от 25.10.2024
Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные

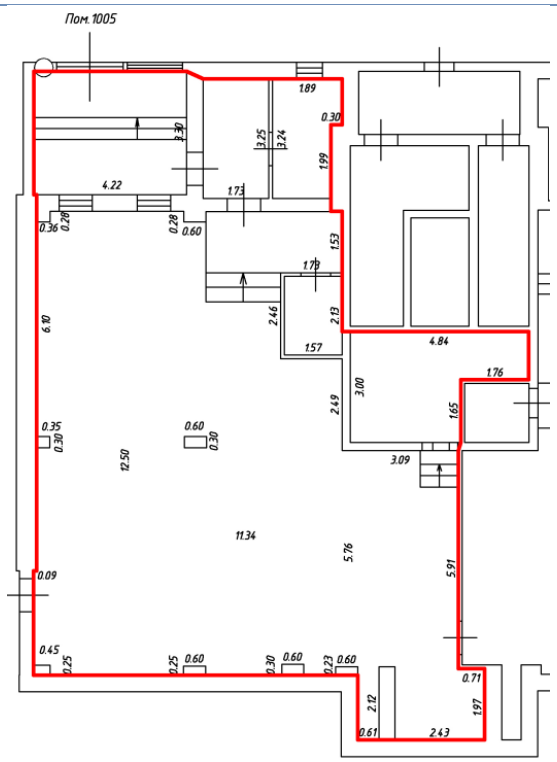
[6] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Состояние объекта (внутренняя отделка)[7]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Кадастровая стоимость (руб.)	3 161 342,82
Поэтажный план	

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:132

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1005
Кадастровый номер	86:12:0101071:132
Общая площадь объекта (кв.м.)	148,4
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Используется, сдано в аренду (Договор аренды №230420/05-ХМ от 20.04.2023 г., ДС №1 от 01.04.2024 г., ДС №2 от 09.07.2024 г., ДС №3 от 28.10.2025 г.)
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:85-86/041/2019-3 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-10 от 25.10.2024
Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные

[7] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

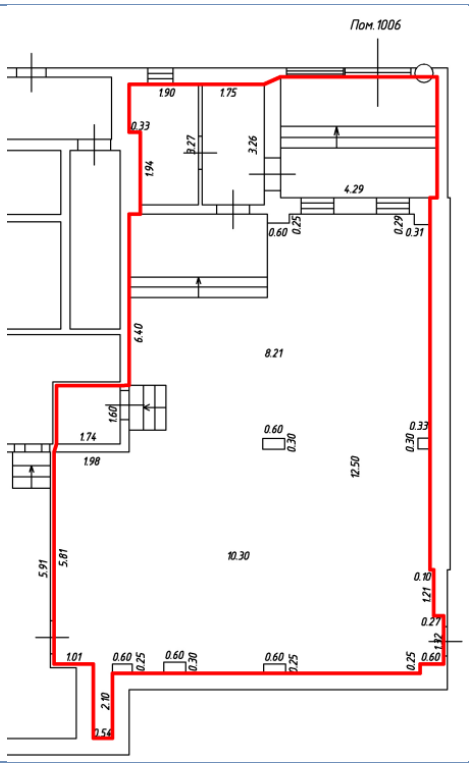
Состояние объекта (внутренняя отделка)[8]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Кадастровая стоимость (руб.)	3 617 141,67
Поэтажный план	

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:51

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1006
Кадастровый номер	86:12:0101071:51
Общая площадь объекта (кв.м.)	130,7
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Не используется
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:51-86/041/2019-5 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-14 от 25.10.2024
Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные
Состояние объекта (внутренняя отделка)[9]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)

[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

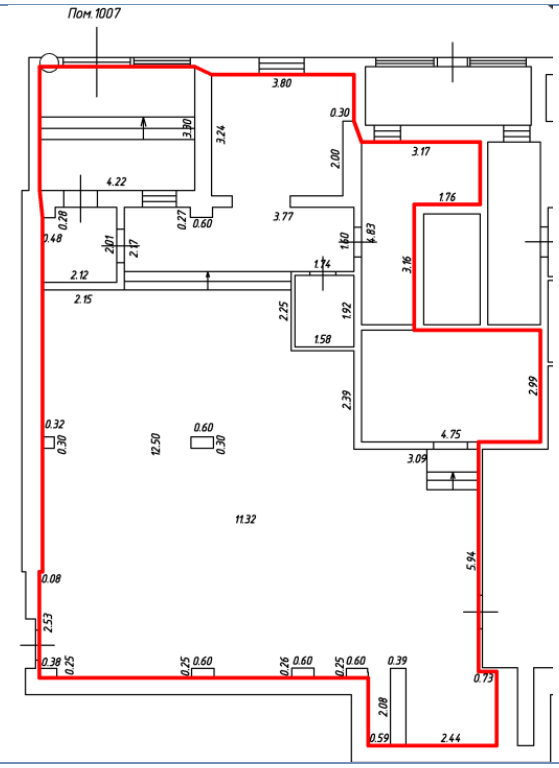
[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Кадастровая стоимость (руб.)	3 185 717,09
Поэтажный план	

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:148

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1007
Кадастровый номер	86:12:0101071:148
Общая площадь объекта (кв.м.)	160,9
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Используется, сдано в аренду (Договор аренды №2510/07-ХМ от 28.10.2025 г.)
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:51-86/041/2019-6 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 29.10.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-15 от 25.10.2024
Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные
Состояние объекта (внутренняя отделка)[10]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Кадастровая стоимость (руб.)	3 921 820,04

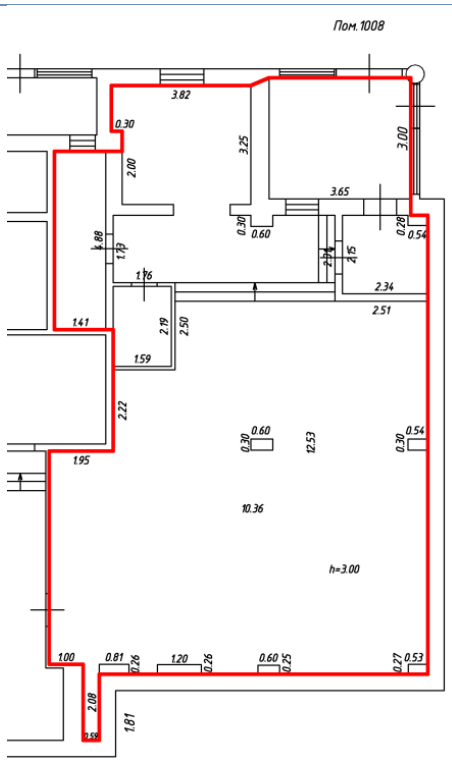
[10] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Поэтажный план	

Описание объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101071:75

Характеристика Объекта оценки	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д 8, пом. 1008
Кадастровый номер	86:12:0101071:75
Общая площадь объекта (кв.м.)	133,8
Этаж расположения	Цокольный
Текущее использование	Используется, сдано в аренду (Договор аренды №2509/08-ХМ от 29.10.2025 г.)
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Общая долевая собственность № 86:12:0101071:51-86/041/2019-3 от 08.08.2019
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН от 05.11.2025 г.
Обременения, сервитуты	Доверительное управление № 86:12:0101071:121-86/041/2024-10 от 25.10.2024
Тип входа	Отдельный
Наличие окон	Есть, стандартные
Состояние объекта (внутренняя отделка)[11]	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)
Кадастровая стоимость (руб.)	3 261 277,33

[11] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Поэтажный план	

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот. В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.

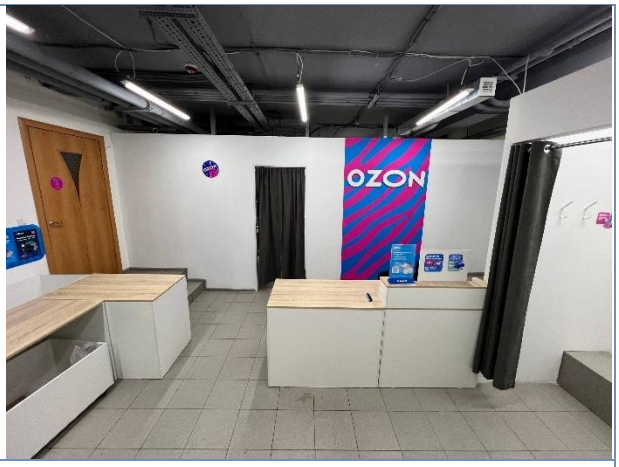
Фотографии объекта оценки[12]

	
Внешний вид здания	Внешний вид здания

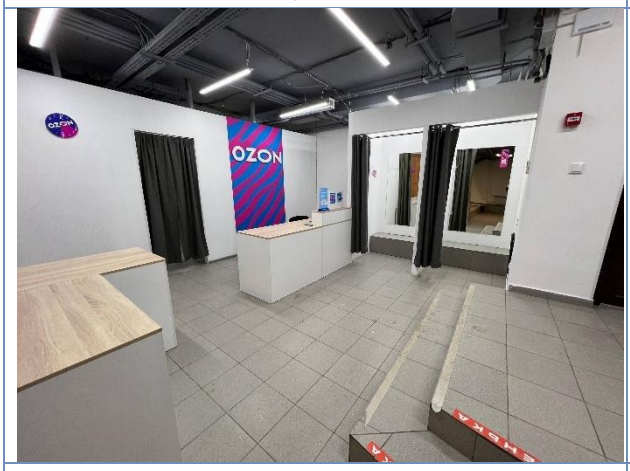
[12] Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком



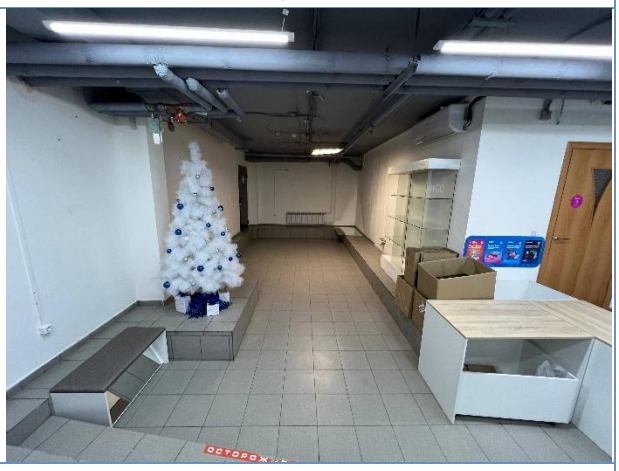
Помещение 1002



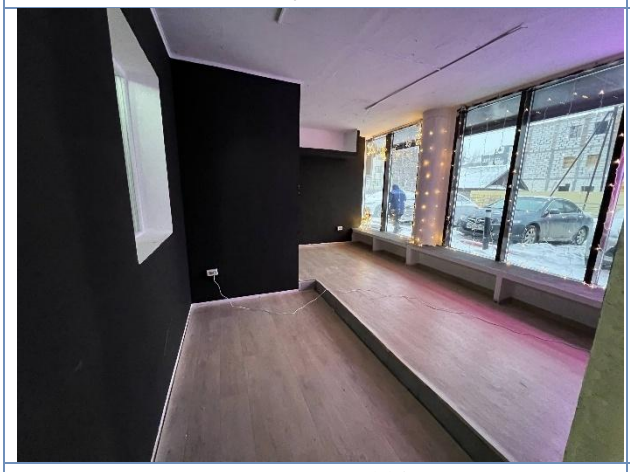
Помещение 1002



Помещение 1002



Помещение 1002



Помещение 1002



Помещение 1002



Помещение 1003



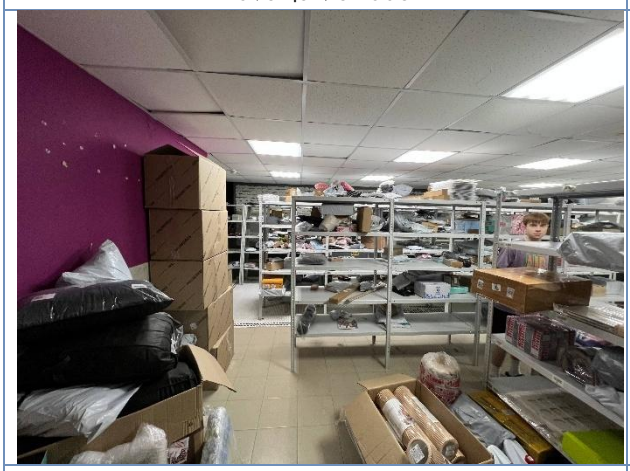
Помещение 1003



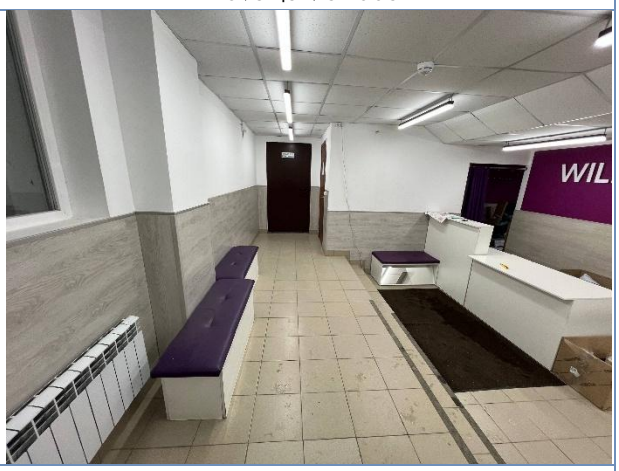
Помещение 1003



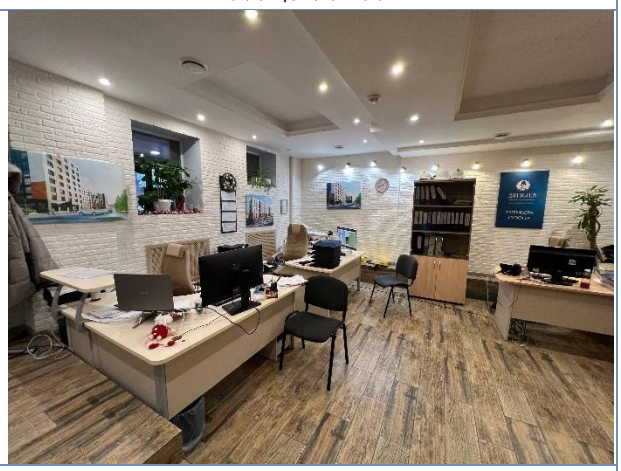
Помещение 1003

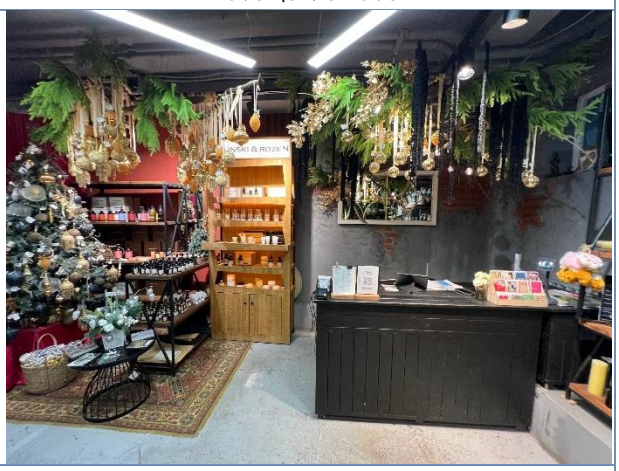


Помещение 1003



Помещение 1003

	
Помещение 1004	Помещение 1004
	
Помещение 1004	Помещение 1004
	
Помещение 1004	Помещение 1004

	
Помещение 1005	Помещение 1005
	
Помещение 1005	Помещение 1005
	
Помещение 1005	Помещение 1005



Помещение 1005



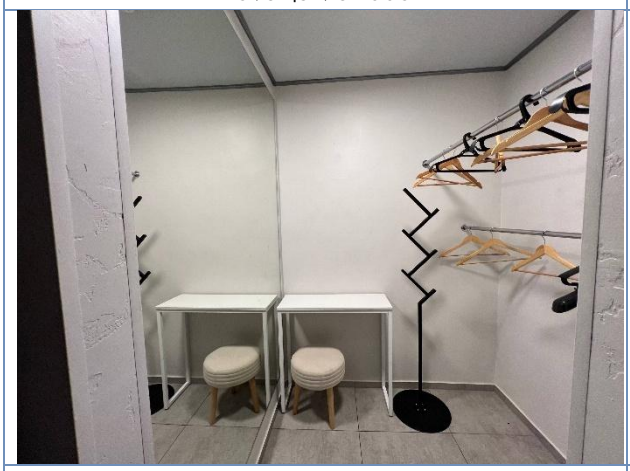
Помещение 1006



Помещение 1006



Помещение 1006



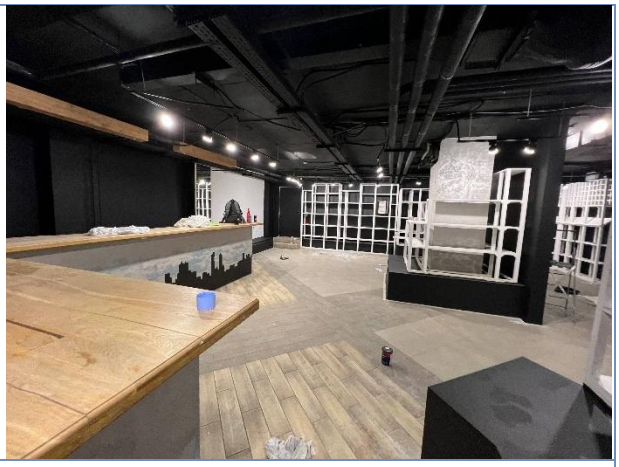
Помещение 1006



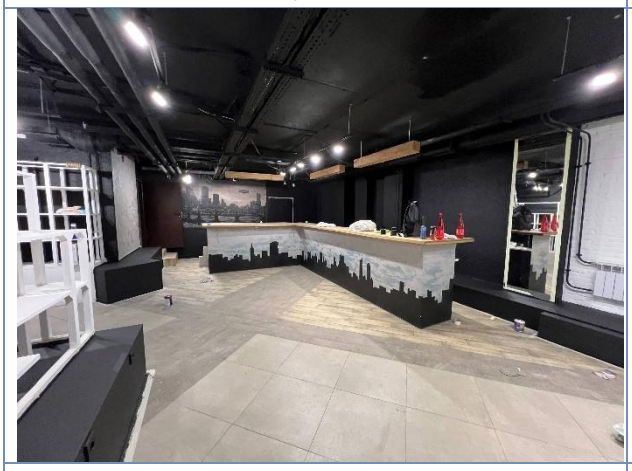
Помещение 1006



Помещение 1007



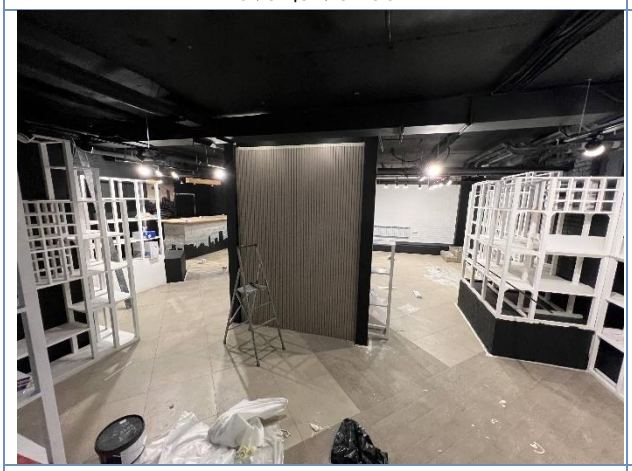
Помещение 1007



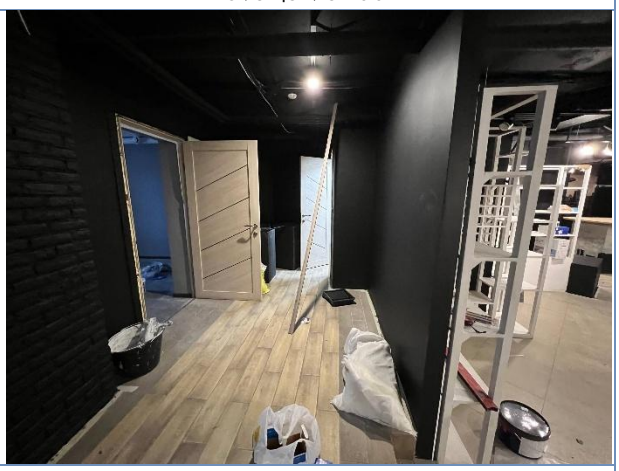
Помещение 1007



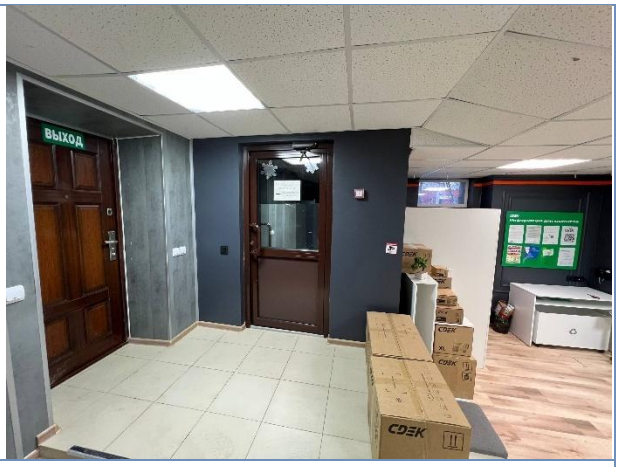
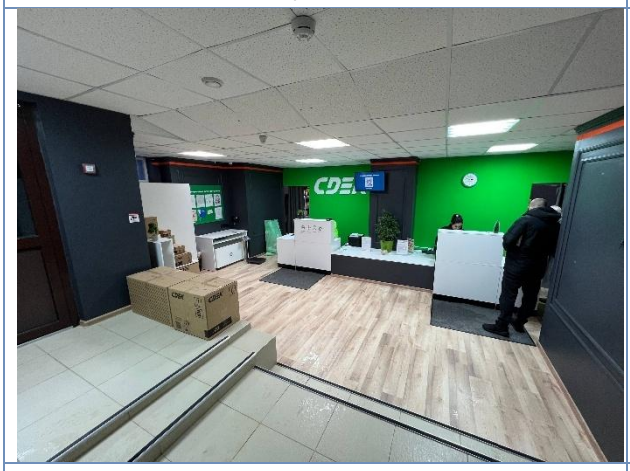
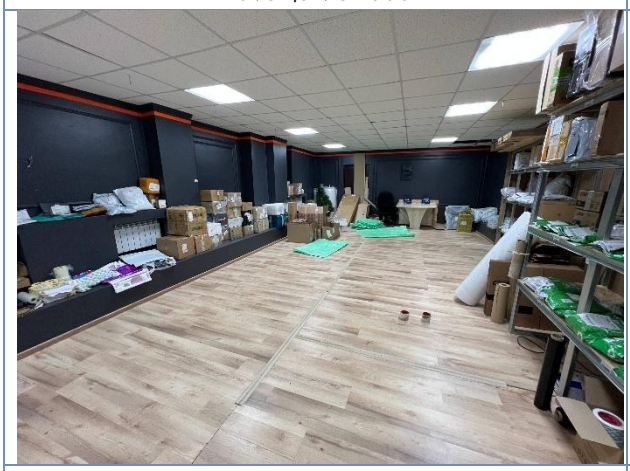
Помещение 1007



Помещение 1007



Помещение 1007

	
Помещение 1008	Помещение 1008
	
Помещение 1008	Помещение 1008
	
Помещение 1008	Помещение 1008

7.4. Перечень использованных документов

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

- Выписки из ЕГРН;
- Справка №031225/02 от 03.12.2025;
- Технический паспорт.

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

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

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

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

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [13]

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

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

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

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

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

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

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

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

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

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны

рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-октябрь 2025 г.[14]

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

По производству электроэнергии автономный округ занимает 1-е место.

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

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

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

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

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

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

Демографическая ситуация

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Классификация коммерческой недвижимости

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

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

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

Ниже приводится классификация объектов офисного, торгового назначения и сходных объектов.[15]

Классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных типов объектов

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1. Офисная недвижимость		
1	Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее Международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал. кафетерий/столовая для сотрудников. банкомат, фитнесс -центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
1.1	Высококлассные офисы (офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид. обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр. парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококлассные офисы (офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» — это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет. административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

[15] «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) — это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

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

8.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения[16]

Рынок продажи

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

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пристанская ул., 7	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7775049727?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLIjt9tQQZMT8AAAA	1	есть	46	7 100 000	154 348
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, 10	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_nezhiloe_pomeschenie_84.1_m_hanty-mansi_4447130340?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLIjt9tQQZMT8AAAA	1	есть	84,1	12 000 000	142 687
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 149	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_2233937224?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ	Цокольный	есть	75	9 610 000	128 133

[16] https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.05/

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
		idE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA					
4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 126	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_svobodnogo_7771453020?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA	Цокольный	нет	83	3 500 000	42 169
5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 33	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83.8_m_7403489942?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	83,8	15 921 000	189 988
6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 33	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.27_m_7595802004?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	45,27	8 991 000	198 608
7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Студенческая ул., 20	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7753769273?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	158	29 900 000	189 241
8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 10	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7759230616?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJidE4xNEdRbEZiNGxzeldLljt9tQQZMT8AAAA	Цокольный	нет	73,7	6 400 000	86 839
9	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 27А	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_148.3_m_4722283888?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3ljt9DsFZ_z8AAAA	Цокольный	есть	148,3	8 700 000	58 665
10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_273.1_m_3925119173?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3ljt9DsFZ_z8AAAA	1	есть	273,1	24 900 000	91 175
11	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175.7_m_7766302803?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3ljt9DsFZ_z8AAAA	1	есть	175,7	12 100 000	68 867
12	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Уральская ул., 4	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162.6_m_7839838556?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFMHBleU5hbGRjSVpNYnNMIjt9tF7R2j8AAAA	Цокольный	есть	162,6	15 000 000	92 251
13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/	1	есть	200	16 000 000	80 000
14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 70	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/320770964/	2	есть	175	26 250 000	150 000

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
15	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 70	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733376/	1	есть	157,2	27 500 000	174 936
16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733404/	1	есть	41	5 400 000	131 707
17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733415/	1	нет	84,1	11 000 000	130 797
18	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 52	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/322556779/	1	есть	273,3	49 000 000	179 290
19	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/	Цокольный	есть	183,9	13 900 000	75 585
20	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/235428298/	Цокольный	есть	69,7	4 500 000	64 562
21	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 35	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733336/	1	есть	212	25 525 000	120 401
22	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Южный микрорайон, ул. Ямская, 12	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733366/	1	есть	181,7	12 500 000	68 795
23	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, 10	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/307740393/	1	есть	84,1	12 000 000	142 687
24	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 9	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/310603846/	1	есть	73	8 500 000	116 438
25	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 24	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323282911/	1	есть	40	7 250 000	181 250
Минимальное значение							42 169
Максимальное значение							198 608
Среднее значение							122 377
Медиана							128 133

Рынок аренды

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

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в мес.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в год
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4539033227?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	168	110 000	655	7 857
2	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_530_m_torgovyy_zal_390m_7676503980?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	530	424 000	800	9 600
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Промышленная ул., 2А	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_523_m_3703931713?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	523	261 500	500	6 000

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в мес.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в год
4	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 8	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1212664311?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	83	150 000	1 807	21 687
5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_1842771169?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	91	80 000	879	10 549
6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_167_m_4554860155?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	167	250 500	1 500	18 000
7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 23	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_118.2_m_7559485449?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	118,2	167 000	1 413	16 954
8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 23	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskoe_pomeschenie_45_kv._m_7431463976?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	45	35 000	778	9 333
9	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 18	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_86.3_m_7316031230?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	86,3	207 120	2 400	28 800
10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 18	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.11_m_7508241593?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	55,11	126 753	2 300	27 600
11	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 18	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_62.7_m_7508892091?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	62,7	156 750	2 500	30 000
12	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 3	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_195.4_m_7771735322?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	194,4	349 920	1 800	21 600
13	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Дзержинского, 33	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_98.85_m_7819315018?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	98,85	168 045	1 700	20 400

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в мес.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в год
14	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 124	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7290899638?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	106	106 000	1 000	12 000
15	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 124	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7771439644?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	223	223 000	1 000	12 000
16	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Пионерская ул., 70	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_7799094605?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	2	есть	110	121 000	1 100	13 200
17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 63	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_97.6_m_7607001122?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Подвал	есть	97,6	80 000	820	9 836
18	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Комсомольская ул., 58 Скрыть карту	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92_m_7799932474?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	нет	92	100 000	1 087	13 043
19	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 25	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/1_etazh_77_m_7570516358?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	77	175 000	2 273	27 273
20	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_92.4_m_3898256257?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Подвал	есть	92,4	55 000	595	7 143
21	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 26	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_54.2_m_7486022763?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	54,2	85 000	1 568	18 819
22	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 52	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploschad_274m2_7572501312?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	нет	274	349 000	1 274	15 285
23	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 22А	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_86.7_m_7455715407?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	86,7	120 000	1 384	16 609

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в мес.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в год
24	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 27	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_154.3_m_7479715813?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	154,3	231 450	1 500	18 000
25	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 19	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_45.8_m_7668435125?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	45,8	103 050	2 250	27 000
26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Доронина, 19	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63.3_m_7764795727?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	63,3	126 600	2 000	24 000
27	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7511906210?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	152,8	213 900	1 400	16 798
28	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 27	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105_m_971338967?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvcVBIQnk3TFpRR09haEFGIjt9SokGfj8AAAA	Цокольный	есть	105	105 000	1 000	12 000
29	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 15	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.7_m_1784548454?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvcVBIQnk3TFpRR09haEFGIjt9SokGfj8AAAA	Цокольный	есть	69,7	40 000	574	6 887
30	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Дунина-Горкавича, 10	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73.7_m_4784340237?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvcVBIQnk3TFpRR09haEFGIjt9SokGfj8AAAA	Цокольный	есть	73,7	60 000	814	9 769
31	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Парковая ул., 92	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_68.6_m_7771395394?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvcVBIQnk3TFpRR09haEFGIjt9SokGfj8AAAA	1	есть	68,6	60 000	875	10 496
32	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, Рябиновая ул., 13	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_131.2_m_7683353150?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzUHcxaXo1cnZEZXJjVEM1Ijt9mm8K0T8AAAA	Цокольный	есть	131,2	164 000	1 250	15 000

№ п/п	Адрес	Ссылка	Этаж	Отделка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в мес.	Стоимость, руб. за 1 кв.м. в год
33	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Луговая ул., 35	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sportzal_dlya_fitnesa_i_tantsev_80_kv.m_3962896309?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzUHcxaXo1cnZEZXJjVEM1Ijt9mm8K0T8AAAA	1	есть	80	15 600	195	2 340
34	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Объездная ул., 61	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_360_m_7766173642?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzUHcxaXo1cnZEZXJjVEM1Ijt9mm8K0T8AAAA	Цокольный	нет	360	280 000	778	9 333
35	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 2А	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79.9_m_4010138741?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	нет	79,9	115 056	1 440	17 280
36	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	134,3	161 160	1 200	14 400
37	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 7	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4739844775?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	1	есть	81,7	81 000	991	11 897
38	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_73.4_m_7770975750?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Цокольный	есть	73,4	65 000	886	10 627
39	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, район Гидронамыв, мкр-н Южный, Ямская ул., 16	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7672125012?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIzUHcxaXo1cnZEZXJjVEM1Ijt9mm8K0T8AAAA	1	есть	73,7	29 000	393	4 722
Минимальное значение							195	2 340
Максимальное значение							2 500	30 000
Среднее значение							1 248	14 978
Медиана							1 100	13 200

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

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

Ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости встроенного нежилого помещения свободного назначения, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта –

2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно "красной линии"	0,08
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Этаж расположения	0,05
7	Наличие отдельного входа	0,05
8	Физическое состояние объекта	0,05
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., скидки на торг при продаже помещений свободного значения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел., составляют от 4,8% до 14,0%, среднее значение составляет 9,4%. Скидки на торг при аренде помещений свободного назначения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел, составляют от 4,5% до 13,2%, среднее значение составляет 8,9%.

Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	4,9%	13,2%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	4,8%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	4,8%	15,4%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3%	11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,3%	3,9%	12,7%
3. Объекты свободного назначения	8,9%	4,5%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,6%	4,5%	14,7%

Операционные расходы

Согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[17], операционные расходы при управлении торговой недвижимостью на 01.10.2025 года

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda

составляют от 15% до 33%, среднее значение для торговой недвижимости – 25%. Операционные расходы при управлении офисной недвижимостью и другими общественными помещениями, зданиями на 01.10.2025 года составляют от 12% до 35%, среднее значение – 25%.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	**0,25**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	**0,25**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	**0,18**
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	**0,21**

Анализ ставок доходности

Согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., ставки капитализации объектов свободного назначения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел., находятся в диапазоне от 6,5% до 13,7%, среднее значение – 10,1%.

Таблица 37. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,2%	5,7%	12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,5%	13,5%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,5%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	5,9%	15,7%

Выводы

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

Стоимость встроенных нежилых помещений в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 42 169 до 198 608 000 руб./кв.м.

Арендная ставка встроенных нежилых помещений в районе расположения Объекта оценки находится в диапазоне от 2 340 до 30 000 руб./кв.м. в год.

Скидки на торг при продаже помещений свободного значения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел., составляют от 4,8% до 14,0%, среднее значение составляет 9,4%. Скидки на торг при аренде помещений свободного назначения в городах с численностью населения до 500 тыс. чел, составляют от 4,5% до 13,2%, среднее значение составляет 8,9%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[18] представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

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

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

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

Помещения, являющиеся объектами оценки – встроенные нежилые помещения, что допускает использование данных помещений в качестве помещений свободного назначения.

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

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

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

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

Таким образом, определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, будет являться такой вариант использования, в результате расчёта которого объект будет иметь максимальную стоимость.

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

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

Вывод:

Учитывая приведённые выше обстоятельства, Оценщик считает, что финансово оправданным юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования объекта оценки, который максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) будет использование объектов оценки соответствующему функциональному назначению – помещения свободного назначения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии[19].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[20].

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[21].

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[22].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[23].

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

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

Сравнительный подход[24] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[25].

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применяется для оценки встроенных помещений.

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

11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход[26] – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения[27].

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

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

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

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

11.1. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

При проведении оценки, Оценщик исходит из предположения о том, что объекты-аналоги, используемые в расчете, представлены к продаже с учетом налога на добавленную стоимость (НДС 20%).

Ниже в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемому объекту оценки

Информация об Объектах оценки и объектах-аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Адрес	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1002	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1003	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1004	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1005	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1006	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1007	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1008	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 46	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 26	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Южный микрорайон, ул. Ямская, 12	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 68
Источник информации								https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_273.1_m_3925119173?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3Ijt9DsFZ_z8AAAA	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733366/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/
Цена предложения, руб.								16 000 000	24 900 000	12 500 000	13 900 000
Цена предложения, руб./кв. м								80 000	91 175	68 795	75 585
Общая площадь, кв.м	91,5	145,8	129,7	148,4	130,7	160,9	133,8	200	273,1	181,7	183,9
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Возможное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Текущее использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Наличие и тип парковки	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории
Уровень внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Наличие окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Характеристики входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Тип планировка	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Первая группа элементов сравнения											
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Выбор единицы сравнения

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

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

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Поправки на передаваемые имущественные права[28].

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности и предлагаются к продаже (продажа права собственности) от собственников (представителей собственников), т.е. в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ продажа права владения, пользования и распоряжения имуществом. Так как состав передаваемых прав сопоставим, корректировка по данному фактору не проводилась.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,73	0,86	0,77

Поправка на условия финансирования.

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

Поправка на условия продажи.

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

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

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3921-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

Поправка на условия рынка (изменение цен).

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[29], поправка не вносилась.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

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

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере –14%, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,7%	3,4%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	4,9%	13,2%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	4,8%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	4,8%	15,4%

Расчёт скорректированной цены по первой группе элементов сравнения

Факторы сравнения	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Цена предложения, руб./кв. м		80 000	91 175	68 795	75 585
Передаваемые имущественные права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.		80 000	91 175	68 795	75 585
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.		80 000	91 175	68 795	75 585
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.		80 000	91 175	68 795	75 585
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м.		80 000	91 175	68 795	75 585
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		68 800	78 411	59 163	65 003

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор метода расчета корректировок

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

Анализ вторичных данных – это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости. Для этого желательно

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

использовать издания, которые пользуются популярностью и признаваемы всеми субъектами рынка недвижимости, включая продавцов и покупателей.

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

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

Выбор ценообразующих факторов

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

- Общая площадь;
- Расположение относительно красной линии;
- Этаж расположения.

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

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

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка;

K_{SOO} коэффициент поправки объекта оценки;

K_{SOA} коэффициент поправки объекта оценки аналога.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на общую площадь[30]

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

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

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

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

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

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	**- 0,16**	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	**- 0,26**	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь принимает вид:

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

Корректировка на расположение относительно красной линии[31]

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	**0,75**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	**0,90**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	**0,93**

Объекты оценки и аналоги №1, №2 и №4 расположены на красной линии, корректирующий коэффициент составил 1,00.

Аналог №3 расположен внутри квартала, корректирующий коэффициент составил 0,885 (из расчета =(0,83+0,94)/2).

Таблица расчета корректировки на расположение относительно красной линии

Показатель	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%

Корректировка на этаж расположения[32]

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисной и торговой недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

[31] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

[32] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,86	**0,74**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,00	**0,91**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,02	**0,96**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,99	**0,91**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	**0,87**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,01	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,10	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	**0,99**

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот. В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого) этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.

Таким образом, Объекты оценки и аналоги №1, №2 и №3 расположены на первых этажах, корректирующий коэффициент составил 1,00.

Аналог №4 расположен на цокольном этаже, корректирующий коэффициент составил 0,94 (из расчета =(0,91+0,96)/2).

Таблица расчета корректировки на этаж расположения

Показатель	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

Sa – Сумма корректировок по всем аналогам;

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

S1 – Сумма корректировок первого аналога;

S2 – Сумма корректировок второго аналога;

Sn – Сумма корректировок n-го аналога;

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

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

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

где:

s – стандартное отклонение ошибки,

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

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

В данном случае коэффициент вариации составляет 10% , что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

где:

Roo – Рыночная стоимость объекта оценки;

Soa – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

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

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:121

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003
Общая площадь, кв.м	91,5	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,133	1,191	1,116	1,118
Корректировка, %	-	11,8%	16,1%	10,4%	10,6%
Корректировка, руб./ кв. м	-	8 091,29	12 585,67	6 150,24	6 869,31
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	11,8%	16,1%	23,4%	17,5%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	76 891	90 997	73 002	76 391
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,2%	25,2%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	20 130	22 942	17 310	19 019
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					79 401
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					7 265 150
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					6 054 292
Коэффициент вариации					10%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:85

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003
Общая площадь, кв.м	145,8	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,052	1,106	1,036	1,038
Корректировка, %	-	4,9%	9,6%	3,5%	3,6%
Корректировка, руб./ кв. м	-	3 392,91	7 491,31	2 047,43	2 370,23
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	4,9%	9,6%	16,5%	10,6%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	72 193	85 902	68 899	71 892
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,3%	25,2%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	18 960	21 609	16 304	17 914
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					74 787
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					10 903 934
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					9 086 612
Коэффициент вариации					10%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:56

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003
Общая площадь, кв.м	129,7	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,072	1,127	1,055	1,057
Корректировка, %	-	6,7%	11,2%	5,3%	5,4%
Корректировка, руб./ кв. м	-	4 606,06	8 806,71	3 106,81	3 531,92

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	6,7%	11,2%	18,2%	12,4%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	73 406	87 218	69 958	73 054
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,2%	25,2%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	19 262	21 953	16 564	18 199
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					75 978
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					9 854 382
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					8 211 985
Коэффициент вариации					10%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:132

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003
Общая площадь, кв.м	148,4	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,049	1,103	1,033	1,035
Корректировка, %	-	4,7%	9,3%	3,2%	3,4%
Корректировка, руб./ кв. м	-	3 207,67	7 290,46	1 885,68	2 192,85
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	4,7%	9,3%	16,2%	10,3%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	72 008	85 701	68 737	71 714
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,3%	25,2%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	18 914	21 556	16 265	17 870
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					74 605
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					11 071 384
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					9 226 153
Коэффициент вариации					10%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:51

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003
Общая площадь, кв.м	130,7	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,070	1,125	1,054	1,056

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Корректировка, %	-	6,6%	11,1%	5,1%	5,3%
Корректировка, руб./ кв. м	-	4 527,12	8 721,12	3 037,88	3 456,34
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	6,6%	11,1%	18,1%	12,3%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	73 327	87 132	69 889	72 978
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,2%	25,2%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	19 242	21 931	16 547	18 180
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					75 901
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					9 920 229
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					8 266 857
Коэффициент вариации					10%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:148

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003
Общая площадь, кв.м	160,9	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,035	1,088	1,020	1,022
Корректировка, %	-	3,4%	8,1%	1,9%	2,1%
Корректировка, руб./ кв. м	-	2 353,42	6 364,22	1 139,72	1 374,84
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	3,4%	8,1%	14,9%	9,1%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	71 153	84 775	67 991	70 896
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,3%	25,1%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	18 701	21 314	16 082	17 669
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					73 766
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					11 868 963
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					9 890 802
Коэффициент вариации					10%

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж), для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:75

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 800	78 411	59 163	65 003

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Общая площадь, кв.м	133,8	200,0	273,1	181,7	183,9
Коэффициент корректировки	1,000	1,066	1,121	1,050	1,052
Корректировка, %	-	6,2%	10,8%	4,8%	5,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	4 285,61	8 459,25	2 826,97	3 225,06
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,885	1,000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	7 688	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	7,0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	4 519
Итоговая корректировка, %	-	6,2%	10,8%	17,8%	11,9%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	73 086	86 870	69 678	72 747
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,2%	25,2%	23,7%	24,9%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	19 182	21 862	16 496	18 124
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					75 664
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					10 123 787
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					8 436 490
Коэффициент вариации					10%

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

Стоимость объектов недвижимости, нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки 05 декабря 2025 года, без учета НДС, составляет:

59 173 191 (Пятьдесят девять миллионов сто семьдесят три тысячи сто девяносто один) рубль.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	6 054 292
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	9 086 612
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 211 985

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	9 226 153
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 266 857
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	9 890 802
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 436 490
Итого:		59 173 191

12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

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[33].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое или предполагаемое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (п.23в ФСО №7).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п.23г ФСО №7).

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Выбор метода оценки в рамках доходного подхода

Несмотря на свою универсальность с математической точки зрения метод дисконтирования денежных потоков является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем, что в условиях нестабильной экономики выполнить достаточно сложно. Оценщик счел его применение нецелесообразным.

В рамках данной оценки применение метода прямой капитализации представляется Оценщику нецелесообразным на основании того, что этот метод требует определения ставки капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. На текущий момент Оценщику не удалось выявить

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

достаточное количество «прямых» аналогов, по которым известны достоверные данные об их стоимости и арендной плате. На основании этого, данный метод в отчете не применяется.

Объект оценки относится к доходной недвижимости и может приносить постоянный стабильный доход.

Таким образом, Оценщик в рамках данной оценки считает целесообразным использовать метод капитализации по расчетным моделям.

Структура расчета методом капитализации по расчетным моделям

Метод капитализации по расчетным моделям[34] – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Оценка недвижимости КРМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}.$$

Для расчета стоимости доходным подходом необходимо выполнить следующий алгоритм:

- Определить рыночную арендную плату за помещения объекта оценки. Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например, доход от продажи квартир или доход от бизнеса.
- Определить чистый операционный доход (расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за год; определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год; определение величины операционных расходов; расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год);
- Рассчитать ставку дисконтирования (капитализации);
- Рассчитать величину стоимости доходным подходом (капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации).

12.1. Расчет рыночной арендной платы

Объект оценки способен генерировать доход (может быть сдан в аренду на свободном рынке) в существующем состоянии, т.е. без проведения существенного ремонта или модернизации помещений. Объект оценки в существующем состоянии имеет достаточное количество рыночных аналогов, поэтому наиболее целесообразным подходом, используемым при определении рыночной арендной ставки Объекта оценки, является сравнительный подход.

В рамках данного отчета для определения рыночной ставки арендной платы оценщиками был использован сравнительный подход.

Для оценки потенциального валового дохода при расчете рыночной стоимости используются рыночные арендные ставки. Для определения рыночной ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

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

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщик проанализировал доступный объем рыночных данных об объектах-аналогах. Для определения рыночной стоимости доходным подходом, Оценщиками была собрана и проанализирована информация об аренде объектов

[34] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.164.

сопоставимых по своему положению, площади, состоянию с оцениваемыми, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 3 объекта аналога.

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

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

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

Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в данном Отчете. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями собственника часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщики уточняют информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями собственника на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов Оценщиками не производится. Информация, предоставленная представителем собственника, считается Оценщиками достаточной и достоверной. Подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

При проведении оценки, Оценщик исходит из предположения о том, что объекты-аналоги, используемые в расчете, представлены к аренде с учетом налога на добавленную стоимость (НДС 20%).

Характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Адрес	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1002	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1003	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1004	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1005	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1006	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1007	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 1008	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Ледовая ул., 7	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 124	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 78
Источник информации								https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4739844775?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7290899638?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4539033227?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Арендная ставка, руб.								161 160	81 000	106 000	110 000
Коммунальные расходы								Нет	Нет	Нет	Нет
Эксплуатационные расходы								Нет	Да	Нет	Нет
Тип налогообложения								с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, без КУ и эксп. расх., руб.								161 160	67 878	106 000	110 000
Арендная ставка, руб./кв. м в год								14 400	9 970	12 000	7 857
Общая площадь, кв.м	91,5	145,8	129,7	148,4	130,7	160,9	133,8	134,3	81,7	106	168
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Возможное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Текущее использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Наличие и тип парковки	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории	На прилегающей территории
Уровень внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние внутренней отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Наличие окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Характеристики входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Тип планировка	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Первая группа элементов сравнения											
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы приняты согласно данным справочника Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. 2025 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» и для городов с численностью населения до 500 тыс. чел. В размере среднего значения между торговыми и офисными объектами.

Наименование	Объекты офисного назначения	Объекты торгового назначения	Среднее значение между торговыми и офисными объектами
Коммунальные платежи			
Электричество	4,3%	4,8%	4,6%
Водоснабжение и канализация	3,1%	3,1%	3,1%
Отопление	6,1%	5,8%	6,0%
Итого:	13,5%	13,7%	13,6%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,5%	3,0%	2,8%
Интернет и средства связи	2,0%	1,9%	2,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,4%	2,5%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	3,2%	3,1%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	2,6%	2,5%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т.п.)	4,0%	3,1%	3,6%
Итого:	16,1%	16,3%	16,2%

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Поправки на передаваемые имущественные права[35].

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности и предлагаются к аренде от собственников (представителей собственников), т.е. в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ продажа права владения, пользования и распоряжения имуществом. Так как состав передаваемых прав сопоставим, корректировка по данному фактору не проводилась.

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			**1,00**
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			**1,00**
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,73	0,86	**0,77**

Поправка на условия финансирования.

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

Поправка на условия продажи.

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором. Передача в аренду может произойти по ставке ниже рыночной, если арендодателю необходимо срочно сдать собственность, если на арендодателя оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

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

[35] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3921-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

Поправка на условия рынка (изменение цен).

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[36], поправка не вносилась.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

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

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере –13,2%, согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 512. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,3%	3,3%	11,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,3%	3,9%	12,7%
3. Объекты свободного назначения	8,9%	4,5%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,6%	4,5%	14,7%

Расчёт скорректированной ставки аренды по первой группе элементов сравнения

Факторы сравнения	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Арендная ставка, руб./кв. м в год		14 400	9 970	12 000	7 857
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		14 400	9 970	12 000	7 857
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		14 400	9 970	12 000	7 857
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		14 400	9 970	12 000	7 857
Условия рынка (изменение цен)	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25	Декабрь 25
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Откорректированная цена, руб./кв.м		14 400	9 970	12 000	7 857
Условия рынка (скидки к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 499	8 654	10 416	6 820

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Выбор ценообразующих факторов

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

- Общая площадь;
- Расположение относительно красной линии;
- Этаж расположения.

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

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

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

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка;

K_{SOO} коэффициент поправки объекта оценки;

K_{SOA} коэффициент поправки объекта оценки аналога.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на общую площадь[37]

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

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

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

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

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

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	**- 0,16**	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	**- 0,26**	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь принимает вид:

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

Корректировка на расположение относительно красной линии[38]

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

[37] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda

[38] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3926-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,85	**0,77**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	**0,92**
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	**0,94**

Объекты оценки и аналоги №1, №3 и №4 расположены на красной линии, корректирующий коэффициент составил 1,00.

Аналог №2 расположен внутри квартала, корректирующий коэффициент составил 0,91 (из расчета =(0,85+0,96)/2).

Таблица расчета корректировки на расположение относительно красной линии

Показатель	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%

Корректировка на этаж расположения[39]

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисной и торговой недвижимости, является этаж расположения. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

Корректировка введена по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82	**0,77**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,04	**0,97**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	**0,92**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	**0,90**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,09	**1,03**

Оценщик считает необходимым отметить тот факт, что по документам оцениваемые помещения расположены на цокольном этаже жилого дома, но при этом уровень пола оцениваемых помещений расположен на уровне земли.

В общей терминологии - цокольный этаж является помещением частично заглубленным, а именно заглубленным ниже планировочной отметки земли менее чем наполовину.

В данном случае, по мнению оценщика, указание в документах того, что объекты расположены в цокольном этаже жилого дома, вызвано тем, что участок, на котором расположен жилой дом, имеет перепады высот. В связи с этим, сторона дома противоположная ул. Шевченко, начинается с 1 (первого)

[39] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3931-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-10-2025-goda

этажа, а сторона дома, выходящая на ул. Шевченко, начинается с цокольного этажа, который по факту является полноценным этажом.

Таким образом, Объекты оценки и аналоги №1, №2 и №3 расположены на первых этажах, корректирующий коэффициент составил 1,00.

Аналог №4 расположен на цокольном этаже, корректирующий коэффициент составил 0,84 (из расчета =(0,77+0,9)/2).

Таблица расчета корректировки на этаж расположения

Показатель	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%

Определение весовых коэффициентов

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

Расчет произведен по следующей формуле:

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

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S_a – Сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – Сумма корректировок первого аналога;

S_2 – Сумма корректировок второго аналога;

S_n – Сумма корректировок n-го аналога;

Проверка качества модели

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

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

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

где: s – стандартное отклонение ошибки,

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

Вариация измеряется с помощью относительных величин, называемых коэффициентами вариации и определяемых в виде отношения среднего отклонения к средней величине. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки вариации единиц совокупности, но и как характеристику однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно

однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. *(Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика)*.

В данном случае коэффициент вариации составляет 16-17%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

$$R_{оо}=\Sigma\ (S_{оа}\times K)$$

где:

$R_{оо}$ – Рыночная стоимость объекта оценки;

$S_{оа}$ – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – Весовой коэффициент.

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:121

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	91,5	134,3	81,7	106,0	168,0
Коэффициент корректировки	1,000	1,063	0,982	1,024	1,102
Корректировка, %	-	6,0%	-1,8%	2,3%	9,3%
Корректировка, руб./ кв. м	-	744,34	-158,29	242,29	631,83
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	1,6%	8,7%	2,3%	29,0%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	12 705	9 404	10 658	8 799
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	25,6%	25,1%	27,5%	21,8%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 246	2 359	2 934	1 921
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					10 461
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					8 717
Коэффициент вариации					10%

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:85

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	145,8	134,3	81,7	106,0	168,0
Коэффициент корректировки	1,000	0,987	0,911	0,950	1,023
Корректировка, %	-	-1,3%	-9,7%	-5,2%	2,2%

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Корректировка, руб./ кв. м	-	-165,39	-840,27	-545,08	152,91
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	5,6%	0,8%	5,2%	22,0%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	11 796	8 722	9 871	8 321
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,7%	23,4%	26,8%	23,1%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 147	2 045	2 643	1 922
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					9 757
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					8 131
Коэффициент вариации					16%

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:56

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	129,7	134,3	81,7	106,0	168,0
Коэффициент корректировки	1,000	1,006	0,929	0,968	1,042
Корректировка, %	-	0,6%	-7,7%	-3,3%	4,1%
Корректировка, руб./ кв. м	-	69,51	-664,18	-341,77	276,57
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	3,8%	2,8%	3,3%	23,8%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	12 030	8 898	10 074	8 444
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,7%	23,7%	27,1%	22,6%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 208	2 106	2 728	1 907
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					9 949
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					8 291
Коэффициент вариации					16%

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:132

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	148,4	134,3	81,7	106,0	168,0

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Коэффициент корректировки	1,000	0,984	0,909	0,948	1,020
Корректировка, %	-	-1,6%	-10,0%	-5,5%	2,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-201,26	-867,16	-576,12	134,03
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	5,9%	0,5%	5,5%	21,7%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	11 760	8 695	9 840	8 302
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,6%	23,4%	26,7%	23,2%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 134	2 036	2 632	1 925
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					9 727
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					8 106
Коэффициент вариации					16%

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:51

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	130,7	134,3	81,7	106,0	168,0
Коэффициент корректировки	1,000	1,004	0,928	0,967	1,041
Корректировка, %	-	0,4%	-7,8%	-3,4%	3,9%
Корректировка, руб./ кв. м	-	54,22	-675,64	-355,00	268,53
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	3,9%	2,7%	3,4%	23,7%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	12 015	8 887	10 061	8 436
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,7%	23,6%	27,0%	22,6%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 208	2 101	2 721	1 907
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					9 938
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					8 282
Коэффициент вариации					16%

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:148

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	160,9	134,3	81,7	106,0	168,0
Коэффициент корректировки	1,000	0,972	0,897	0,935	1,007
Корректировка, %	-	-2,9%	-11,5%	-6,9%	0,7%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-366,67	-991,16	-719,28	46,96
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	7,2%	1,0%	6,9%	20,4%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	11 594	8 571	9 697	8 215
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,5%	23,3%	26,6%	23,6%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 073	1 998	2 578	1 939
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					9 588
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					7 990
Коэффициент вариации					16%

Расчет арендной ставки для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:75

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	12 499	8 654	10 416	6 820
Общая площадь, кв.м	133,8	134,3	81,7	106,0	168,0
Коэффициент корректировки	1,000	1,001	0,924	0,963	1,037
Корректировка, %	-	0,1%	-8,2%	-3,8%	3,6%
Корректировка, руб./ кв. м	-	7,46	-710,70	-395,48	243,91
Расположение относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	Внутри квартала	На красной линии	На красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	10,5%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	908	0	0
Этаж расположения	Цокольный (фактический 1)	1	1	1	Цокольный
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	19,8%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	1 348
Итоговая корректировка, %	-	4,2%	2,3%	3,8%	23,3%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	11 968	8 852	10 021	8 412
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	100%	26,8%	23,6%	27,0%	22,7%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	3 208	2 086	2 701	1 908
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, с учетом НДС, руб. руб/кв.м					9 902
Скорректированная арендная ставка за объект оценки с учетом весовых коэффициентов, без учета НДС, руб. руб/кв.м					8 252
Коэффициент вариации					16%

По результатам проведенных расчетов установлено: величина рыночной арендной ставки за кв.м. в год без учета НДС, коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Величина рыночной арендной ставки
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 717
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 131
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 291
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 106
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 282
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 990
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 252

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду. Масштаб объекта оценки и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times Ca$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;
S – арендопригодная площадь, кв.м;
Ca – арендная ставка, руб./год/кв.м.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период. ПВД от сдачи в аренду помещений складывается из потока, который может сгенерировать площадь объекта пригодная для сдачи в аренду. Арендопригодная площадь равна общей площади.

Действительный валовой доход (ДВД) – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь из-за незаполняемости и неплатежей по договорам.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от незаполняемости и неуплаты.

Процент незаполняемости был определен согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А. и составил 17,9%

Таблица 11. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,9%	4,1%	15,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,0%	6,4%	19,6%
3. Объекты свободного назначения	11,8%	5,8%	17,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	8,7%	23,2%

Расчет операционных расходов

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Величина операционных расходов определена согласно данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт[40], и составил 25,5% как среднее значение между офисными торговыми объектами.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	**0,25**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	**0,25**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	**0,18**
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	**0,21**

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

[40] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda

$$ЧОД = (ДВД - Ор),$$

где:

ДВД – действительный (эффективный) валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации чистого дохода (далее в отчете коэффициент капитализации) – это коэффициент, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Коэффициент капитализации определяется по следующей формуле:

$$R_o = Y_o + B * SFF$$

где: Y – ставка дисконтирования;

B – доля улучшений в общей стоимости объекта недвижимости (в рамках настоящей оценки принимается равной 1, поскольку объектом оценки является встроенное нежилое помещение);

SFF (n, ip) – фактор фонда возмещения.

В данном отчете коэффициент капитализации принят в размере 10,1% согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 37. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,2%	5,7%	12,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,5%	13,5%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,5%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,8%	5,9%	15,7%

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:121

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	91,5	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	8 717	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	797 639	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	142 777	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	654 862	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета
Операционные расходы, руб. в год	163 715	см. расчет в тексте Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	491 146	Разница между ДВД и ОР

Параметр	Расчет	Комментарий
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	4 862 836	Частное ЧОД и Ro

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:85

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	145,8	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	8 131	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	1 185 467	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	212 199	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	973 269	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета
Операционные расходы, руб. в год	243 317	см. расчет в тексте Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	729 951	Разница между ДВД и ОР
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	7 227 242	Частное ЧОД и Ro

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:56

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	129,7	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	8 291	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	1 075 368	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	192 491	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	882 877	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета
Операционные расходы, руб. в год	220 719	см. расчет в тексте Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	662 158	Разница между ДВД и ОР
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	6 556 016	Частное ЧОД и Ro

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:132

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	148,4	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	8 106	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	1 202 869	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	215 314	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	987 556	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета
Операционные расходы, руб. в год	246 889	см. расчет в тексте Отчета

Параметр	Расчет	Комментарий
Чистый операционный доход, руб. в год	740 667	Разница между ДВД и ОР
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	7 333 334	Частное ЧОД и Ro

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:51

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	130,7	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	8 282	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	1 082 392	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	193 748	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	888 644	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета
Операционные расходы, руб. в год	222 161	см. расчет в тексте Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	666 483	Разница между ДВД и ОР
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	6 598 843	Частное ЧОД и Ro

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:148

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	160,9	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	7 990	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	1 285 532	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	230 110	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	1 055 422	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета
Операционные расходы, руб. в год	263 855	см. расчет в тексте Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	791 566	Разница между ДВД и ОР
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	7 837 290	Частное ЧОД и Ro

Расчет стоимости методом прямой капитализации для объекта с кадастровым номером: 86:12:0101071:75

Параметр	Расчет	Комментарий
Площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду, кв.м	133,8	см. текст Отчета
Арендная ставка, без НДС, руб./кв.м в год	8 252	см. расчет в тексте Отчета
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год	1 104 099	Произведение арендной платы и арендной площади
Недозагрузка, %	17,90%	см. текст Отчета
Недозагрузка, руб. в год	197 634	Произведение недозагрузки в % и ПВД
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год	906 465	Разница между ПВД и потерями в арендной плате
Коэффициент операционных расходов, %	25,00%	см. текст Отчета

Параметр	Расчет	Комментарий
Операционные расходы, руб. в год	226 616	см. расчет в тексте Отчета
Чистый операционный доход, руб. в год	679 849	Разница между ДВД и ОР
Общий коэффициент капитализации (Ro)	10,1%	см. расчет в тексте Отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	6 731 179	Частное ЧОД и Ro

12.2. Итоговое заключение об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта в рамках доходного подхода

Стоимость объектов недвижимости, нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки 05 декабря 2025 года, без учета НДС, составляет:

47 931 950 (Сорок семь миллионов девятьсот тридцать одна тысяча девятьсот пятьдесят) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	4 862 836
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 333 334
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	6 598 843
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 837 290
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	6 731 179
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 837 290
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	6 731 179
Итого:		47 931 950

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[41].

- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости Объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.
- Доходный подход. Оценка в рамках доходного подхода базируется на использовании рыночной информации о текущем уровне арендных ставок на объекты-аналоги, близкие объекту оценки. Для перевода чистого дохода от аренды в стоимость объекта недвижимости была использована аналитическая информация о ставках текущей доходности (капитализации), характерных для рынка аренды. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат доходного подхода обладает значимостью и представительностью, как и результат сравнительного подхода.
- Затратный подход. Обоснованно не применялся.

Согласование результатов, полученных при применении сравнительного и доходного подходов в процессе оценки.

Проблема согласования результатов представлена в виде трехуровневой иерархии.

Первый уровень – цель: определение рыночной стоимости;

Второй уровень - критерии, влияющие на результаты, полученные в каждом подходе:

Критерий 1 учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
Критерий 2 наличие необходимой информации для реализации метода;
Критерий 3 достоверность имеющейся информации;
Критерий 4 учет специфических особенностей объекта оценки;
Критерий 5 учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
Критерий 6 отражение тенденции развития рыночной ситуации.

Третий уровень - результаты, полученные при оценке двумя подходами.

Построены:

1. матрица попарных сравнений критериев (для уровня 2). Элементы на втором уровне иерархии расположены в матрице для того, чтобы установить характер суждения изучающих проблему людей о сравнительной важности элементов по отношению к общей цели.

2. матрицы попарных сравнений альтернатив (для уровня 3). Сравниваемые попарно элементы – это возможные варианты выбора альтернатив.

3. Сравнивается, насколько результат, полученный при оценке в рамках каждого из подходов, наиболее хорош для удовлетворения каждого критерия 2 уровня.

Получаем шесть матриц суждения размерностью 2×2, поскольку имеется шесть критериев на 2 уровне и два подхода, которые попарно сравниваются по каждому из критериев.

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

Матрица попарных сравнений критериев

	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Критерий 5	Критерий 6	K	Вес	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
Критерий 1	1	1	1	5	3	3	1,89	0,283	1,805	6,380
Критерий 2	1,00	1	1	1	1	1	1,00	0,150	1,000	6,665
Критерий 3	1,00	1,00	1	3	3	3	1,73	0,260	1,614	6,211
Критерий 4	0,20	1,00	0,33	1	1	1	0,64	0,096	0,600	6,284
Критерий 5	0,33	1,00	0,33	1,00	1	3	0,83	0,125	0,811	6,494
Критерий 6	0,33	1,00	0,33	1,00	0,33	1	0,58	0,087	0,555	6,405
Сумма	3,87	6,00	4,00	12,00	9,33	12,00		1,000	Ср.знач.	6,406
Вес	0,28	0,15	0,26	0,10	0,12	0,09	6,66	1,00	N	6
							ИС- индекс согласованности			0,081
							ОС- отношение согласованности			0,066

Критерием проверки согласованности матрицы служит не превышение ОС значения 0,1

Матрицы попарных сравнений альтернатив (подходов к оценке)

Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Доходный	Сравнительный	K	Вес
Доходный	1	3	1,73	0,750
Сравнительный	0,33	1	0,58	0,250
			2,31	1,000
Критерий -	Наличие необходимой информации			
Наличие необходимой информации	Доходный	Сравнительный	K	Вес
Доходный	1	1	1,00	0,500
Сравнительный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000
Критерий -	Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода			
Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Доходный	Сравнительный	K	Вес
Доходный	1	1	1,00	0,500
Сравнительный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000
Критерий -	Учет специфических особенностей объекта оценки			
Учет специфических особенностей объекта оценки	Доходный	Сравнительный	K	Вес
Доходный	1	1	1,00	0,500
Сравнительный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000
Критерий -	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости			
Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Доходный	Сравнительный	K	Вес
Доходный	1	1	1,00	0,500
Сравнительный	1,00	1	1,00	0,500
			2,00	1,000
Критерий -	Отражение тенденции развития рыночной ситуации			
Отражение тенденции развития рыночной ситуации	Доходный	Сравнительный	K	Вес
Доходный	1	0,33	0,58	0,250
Сравнительный	3,00	1	1,73	0,750
			2,31	1,000

Расчет весовых коэффициентов

	Учёт рыночной ситуации на дату оценки	Наличие необходимой информации	Достоверность используемой информации, необходимой для реализации подхода	Учет специфических особенностей объекта оценки	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	
	0,283	0,150	0,260	0,096	0,125	0,087	Ki
СП	0,750	0,500	0,500	0,500	0,500	0,250	0,5
ДП	0,250	0,500	0,500	0,500	0,500	0,750	0,5
Сумма =							1,00

Расчёт согласованной стоимости

Кадастровый номер объекта	Сравнительный подход	Вес подхода	Доходный подход	Вес подхода	Согласованная стоимость
86:12:0101071:121	6 054 292	0,5	4 862 836	0,5	5 458 564
86:12:0101071:85	9 086 612	0,5	7 227 242	0,5	8 156 927
86:12:0101071:56	8 211 985	0,5	6 556 016	0,5	7 384 000
86:12:0101071:132	9 226 153	0,5	7 333 334	0,5	8 279 744
86:12:0101071:51	8 266 857	0,5	6 598 843	0,5	7 432 850
86:12:0101071:148	9 890 802	0,5	7 837 290	0,5	8 864 046
86:12:0101071:75	8 436 490	0,5	6 731 179	0,5	7 583 834

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[42].

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

Справедливая стоимость объекта недвижимости, нежилых помещений, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, по состоянию на дату проведения оценки 05 декабря 2025 года, без учета НДС, составляет:

53 161 000 (Пятьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.
1	Помещение № 1002, назначение: нежилое, общей площадью 91,5 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:121, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	5 459 000
2	Помещение № 1003, назначение: нежилое, общей площадью 145,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:85, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 157 000
3	Помещение № 1004, назначение: нежилое, общей площадью 129,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:56, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 384 000

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

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб.
4	Помещение № 1005, назначение: нежилое, общей площадью 148,4 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:132, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 280 000
5	Помещение № 1006, назначение: нежилое, общей площадью 130,7 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:51, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 433 000
6	Помещение № 1007, назначение: нежилое, общей площадью 160,9 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:148, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	8 864 000
7	Помещение № 1008, назначение: нежилое, общей площадью 133,8 кв.м., кадастровый номер 86:12:0101071:75, расположенное на цокольном этаже многоквартирного дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8	7 584 000
Итого:		53 161 000

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

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

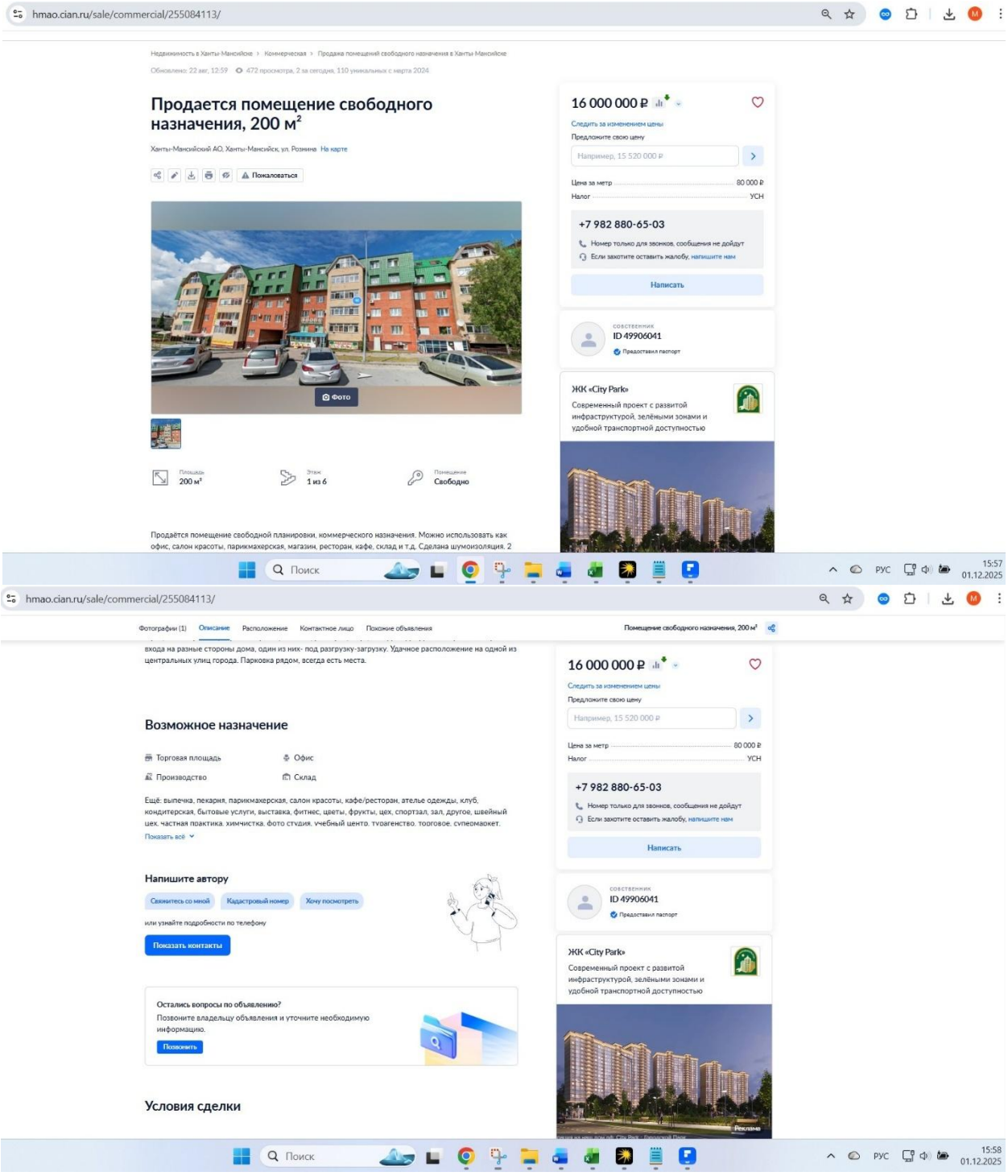
14. ПРИЛОЖЕНИЯ

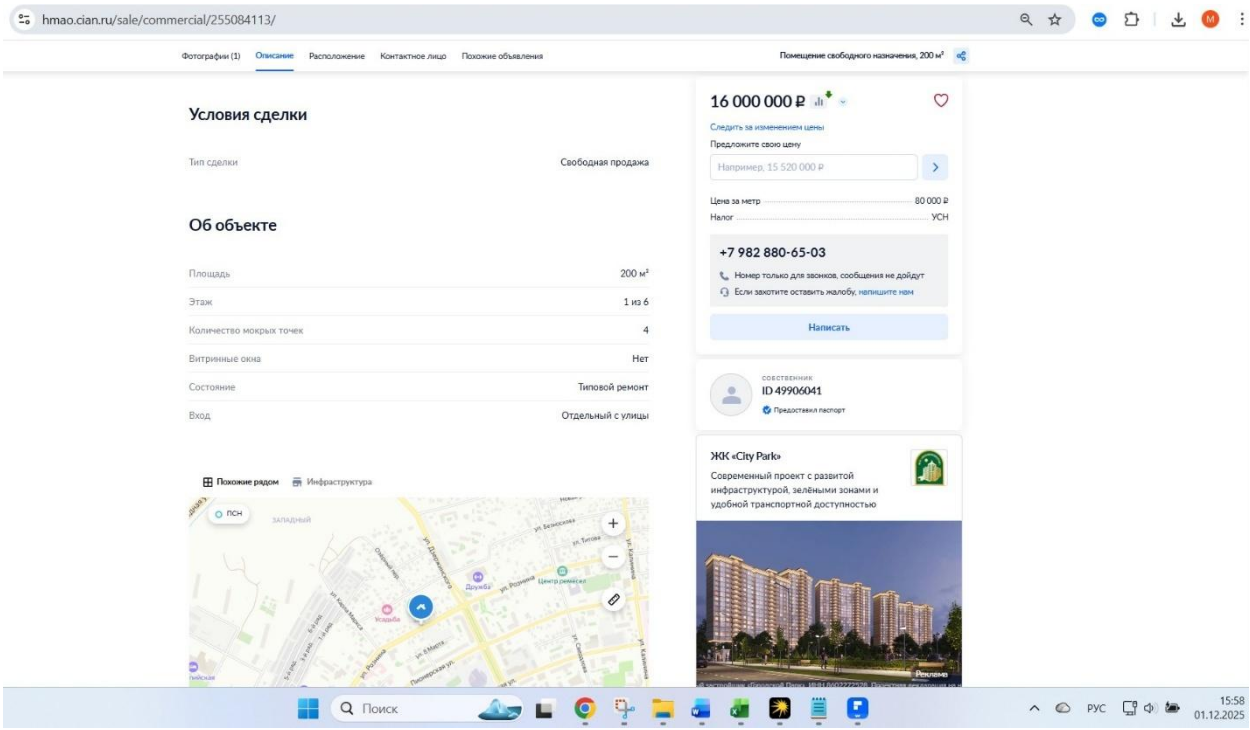
14.1. Информация об объектах аналогах

Продажа

Аналог 1

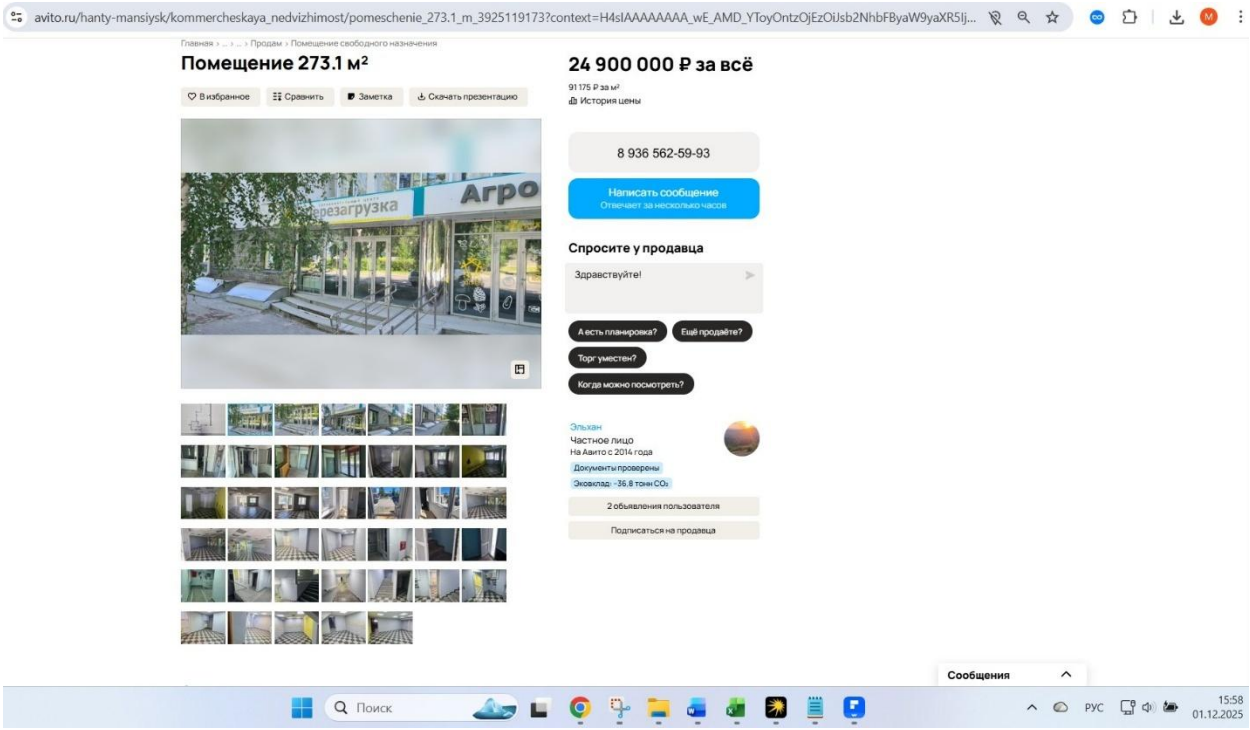
https://hmao.cian.ru/sale/commercial/255084113/

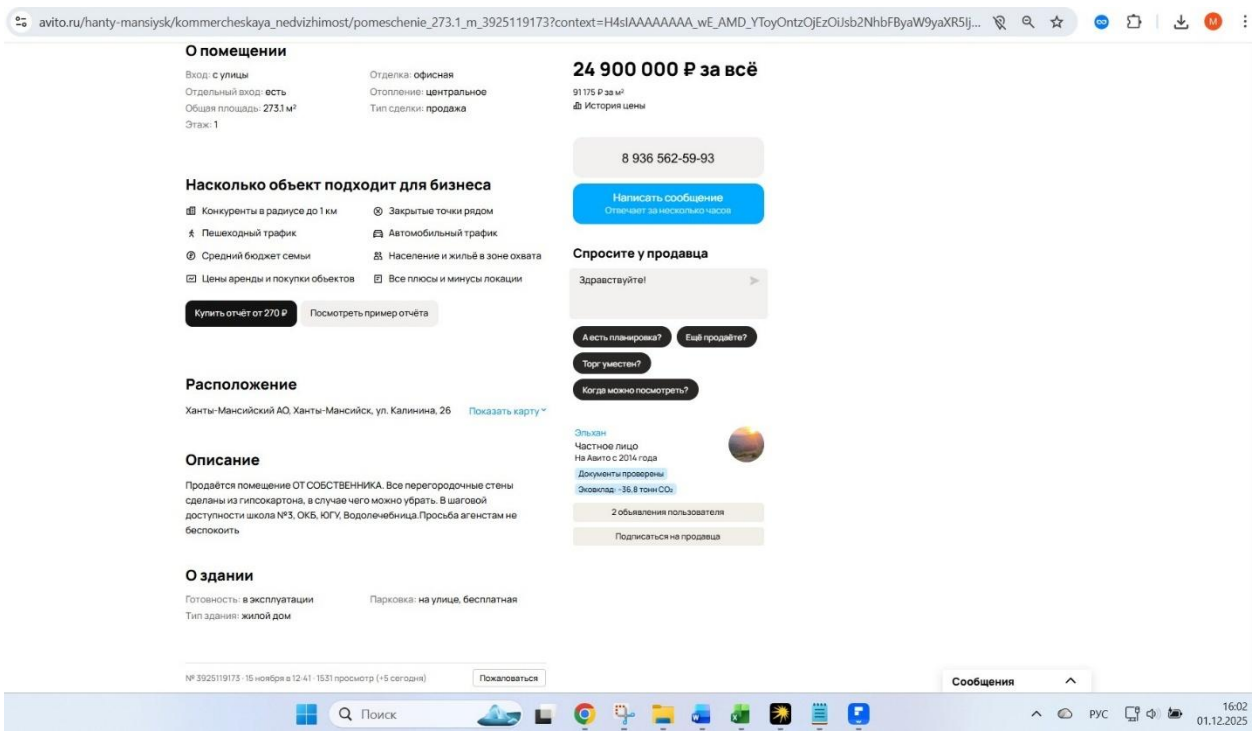




Аналог 2

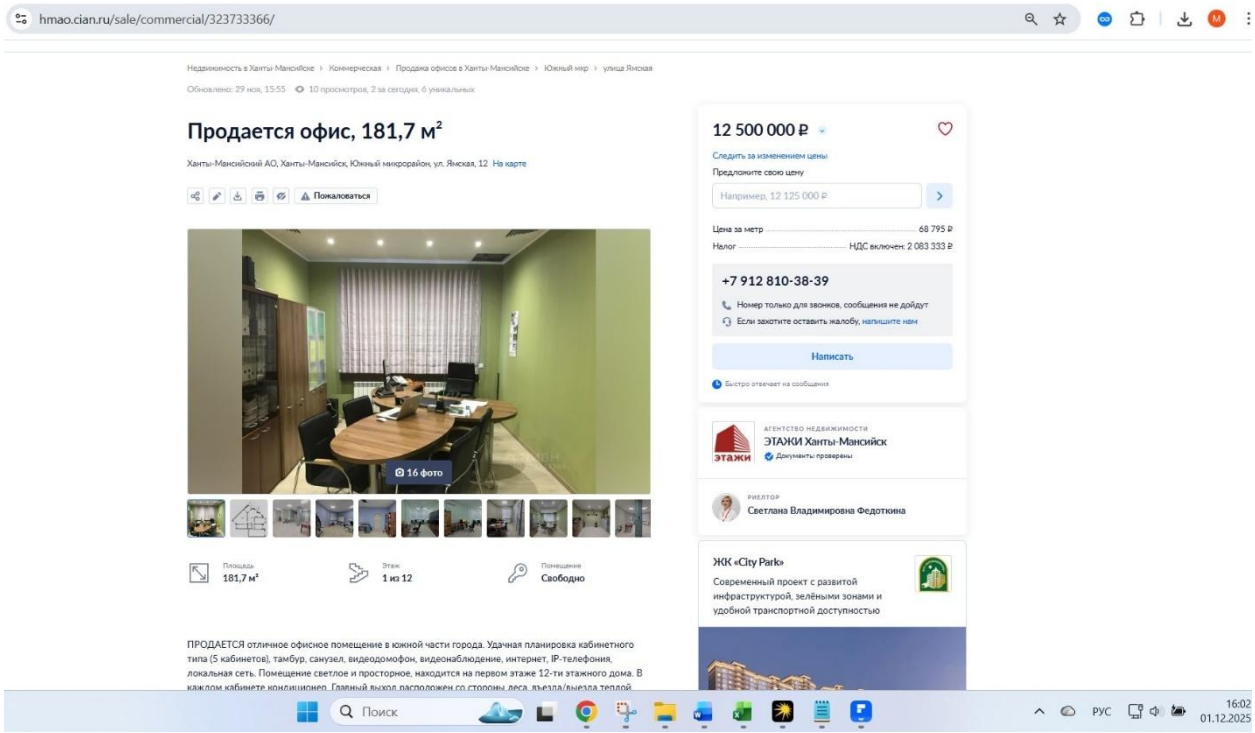
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_273.1_m_3925119173?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiYWVxMURjZ3hDcUF1aml3Ijt9DsFZ_z8AAAA

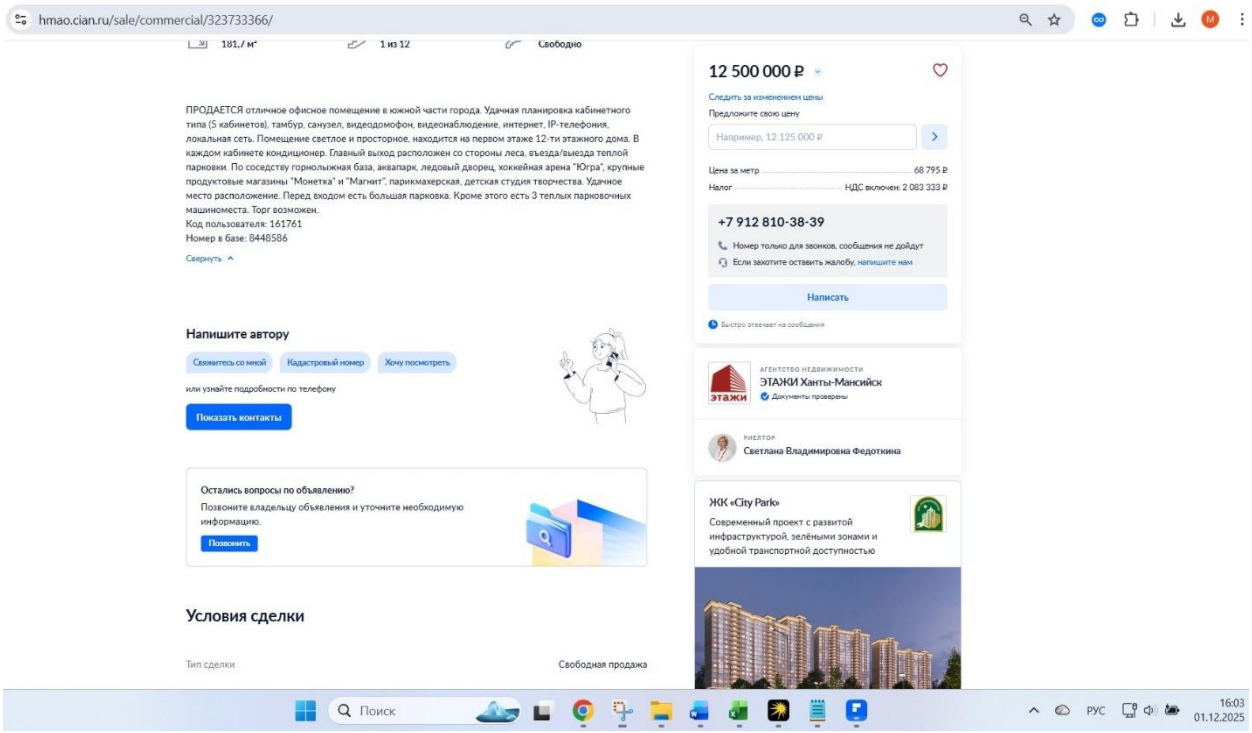




Аналог 3

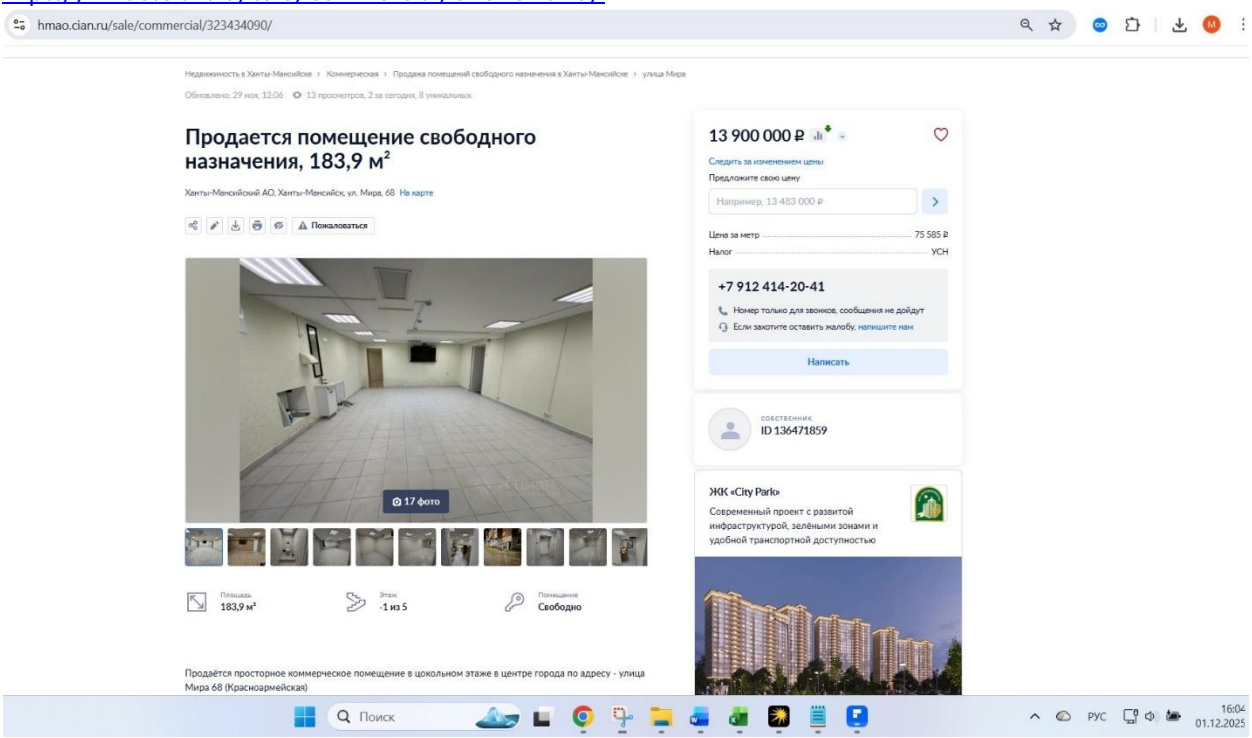
https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323733366/

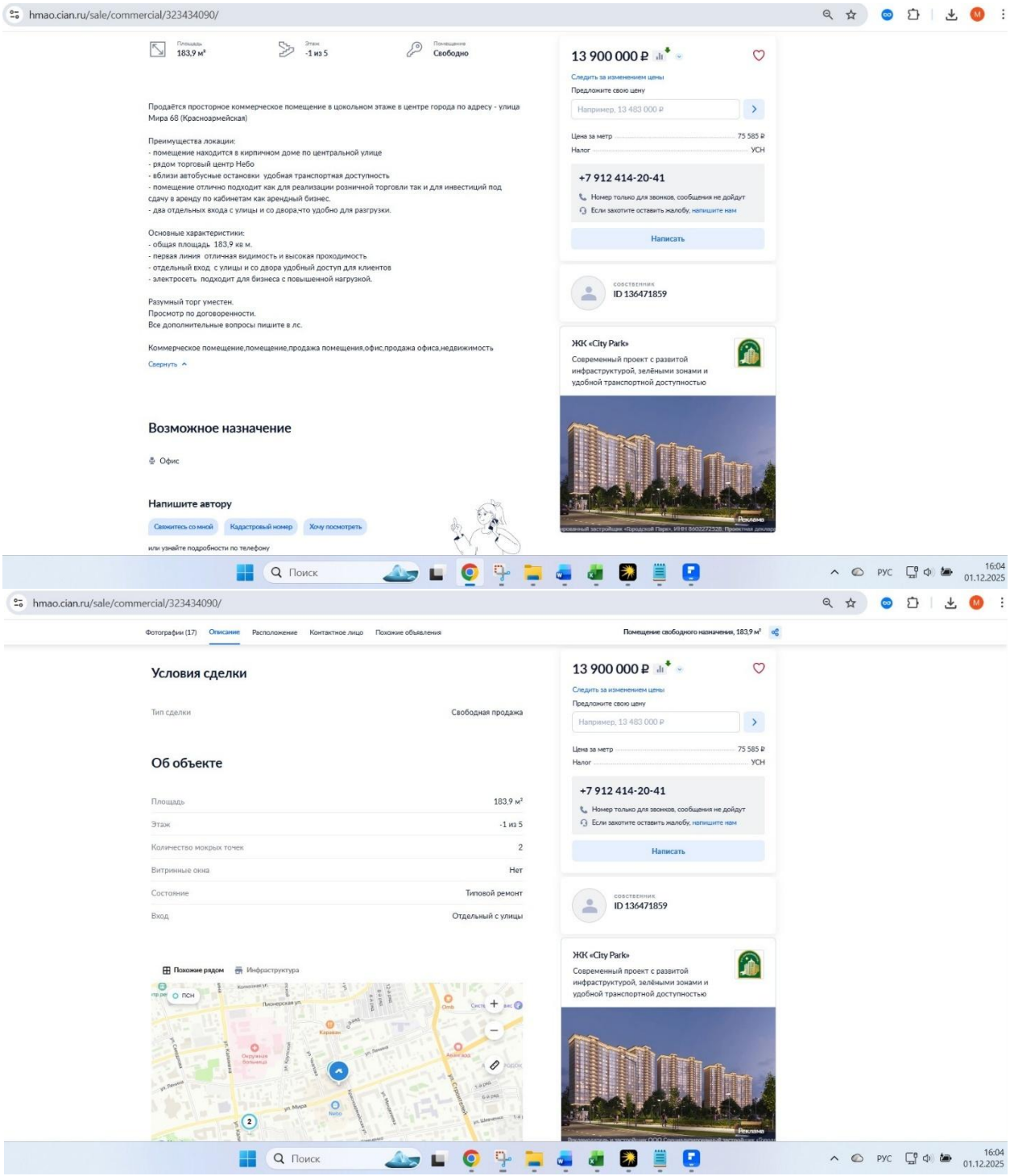




Аналог 4

https://hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/

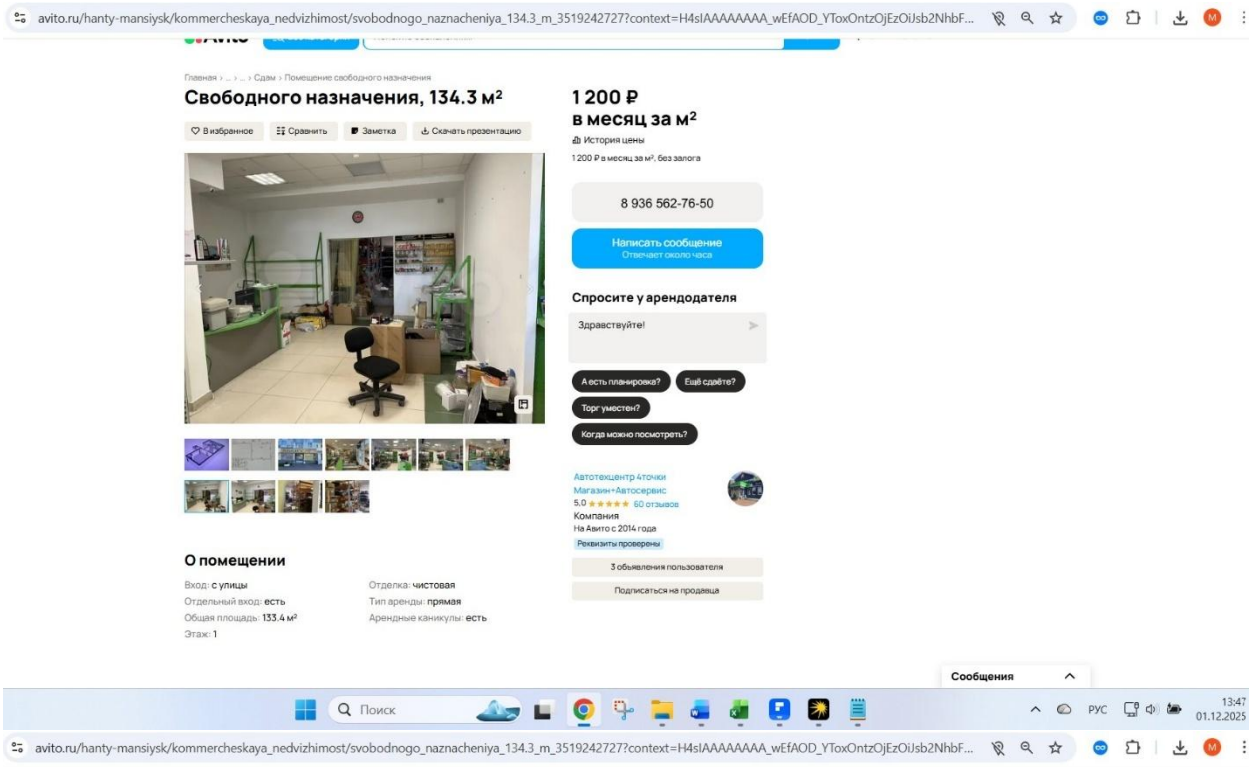


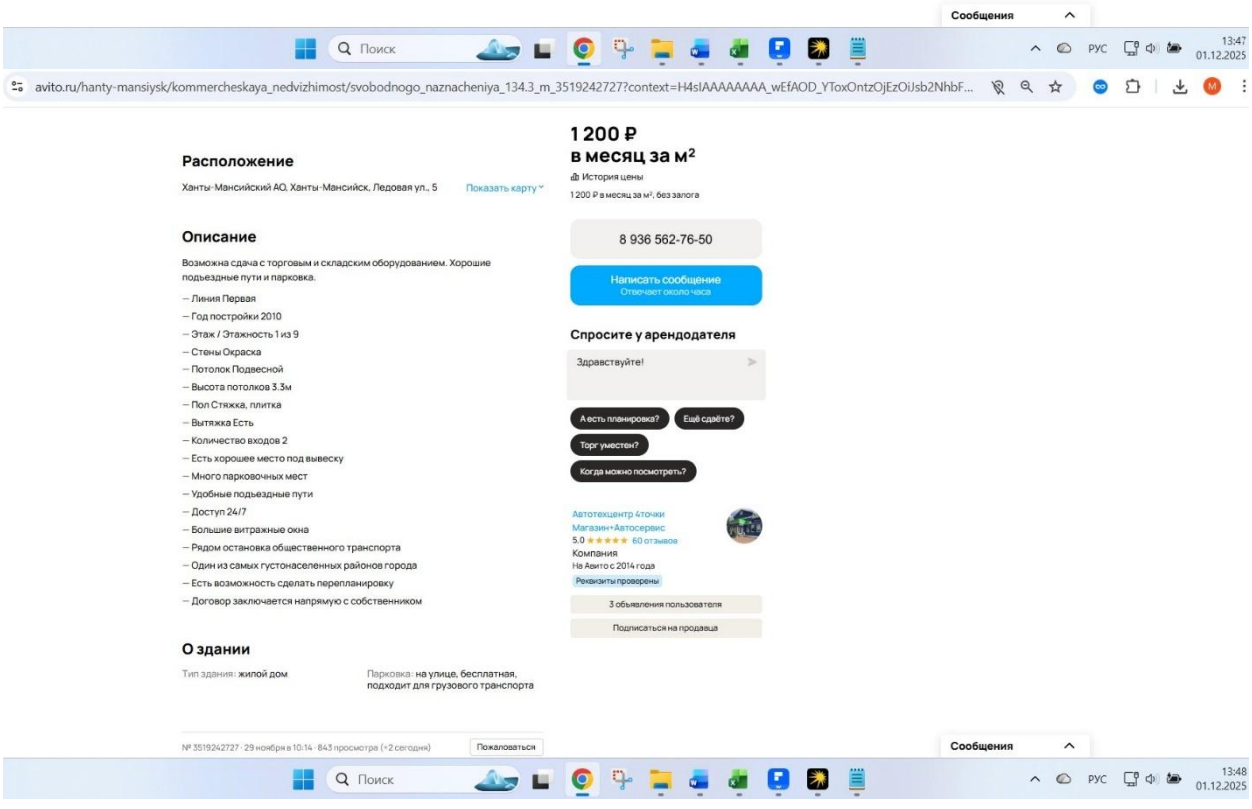

hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/
Площадь 183,9 м²
Этаж -1 из 5
Помещение Свободно
Продаётся просторное коммерческое помещение в цокольном этаже в центре города по адресу - улица Мира 68 (Красноармейская)
Преимущества локации:
- помещение находится в кирпичном доме по центральной улице
- рядом торговый центр Небо
- вблизи автобусные остановки удобная транспортная доступность
- помещение отлично подходит как для реализации розничной торговли так и для инвестиций под сдачу в аренду по кабинетам как арендный бизнес.
- два отдельных входа с улицы и со двора,что удобно для разгрузки.
Основные характеристики:
- общая площадь 183,9 кв м.
- первая линия отличная видимость и высокая проходимость
- отдельный вход с улицы и со двора удобный доступ для клиентов
- электросеть подходит для бизнеса с повышенной нагрузкой.
Разумный торг уместен.
Просмотр по договоренности.
Все дополнительные вопросы пишите в лс.
Коммерческое помещение,помещение,продажа помещения,офис,продажа офиса,недвижимость
Свернуть
Возможное назначение
Офис
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
13 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 13 483 000 ₽
Цена за метр 75 585 ₽
Налог УСН
+7 912 414-20-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
собственник
ID 136471859
ЖК «City Park»
Современный проект с развитой инфраструктурой, зелёными зонами и удобной транспортной доступностью
Поиск
РУС
16:04
01.12.2025
hmao.cian.ru/sale/commercial/323434090/
Фотографии (17)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Помещение свободного назначения, 183,9 м²
Условия сделки
Тип сделки Свободная продажа
Об объекте
Площадь 183,9 м²
Этаж -1 из 5
Количество мокрых точек 2
Витринные окна Нет
Состояние Типовой ремонт
Вход Отдельный с улицы
Похожие рядом
Инфраструктура
13 900 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 13 483 000 ₽
Цена за метр 75 585 ₽
Налог УСН
+7 912 414-20-41
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
собственник
ID 136471859
ЖК «City Park»
Современный проект с развитой инфраструктурой, зелёными зонами и удобной транспортной доступностью
Поиск
РУС
16:04
01.12.2025

Аренда

Аналог 1

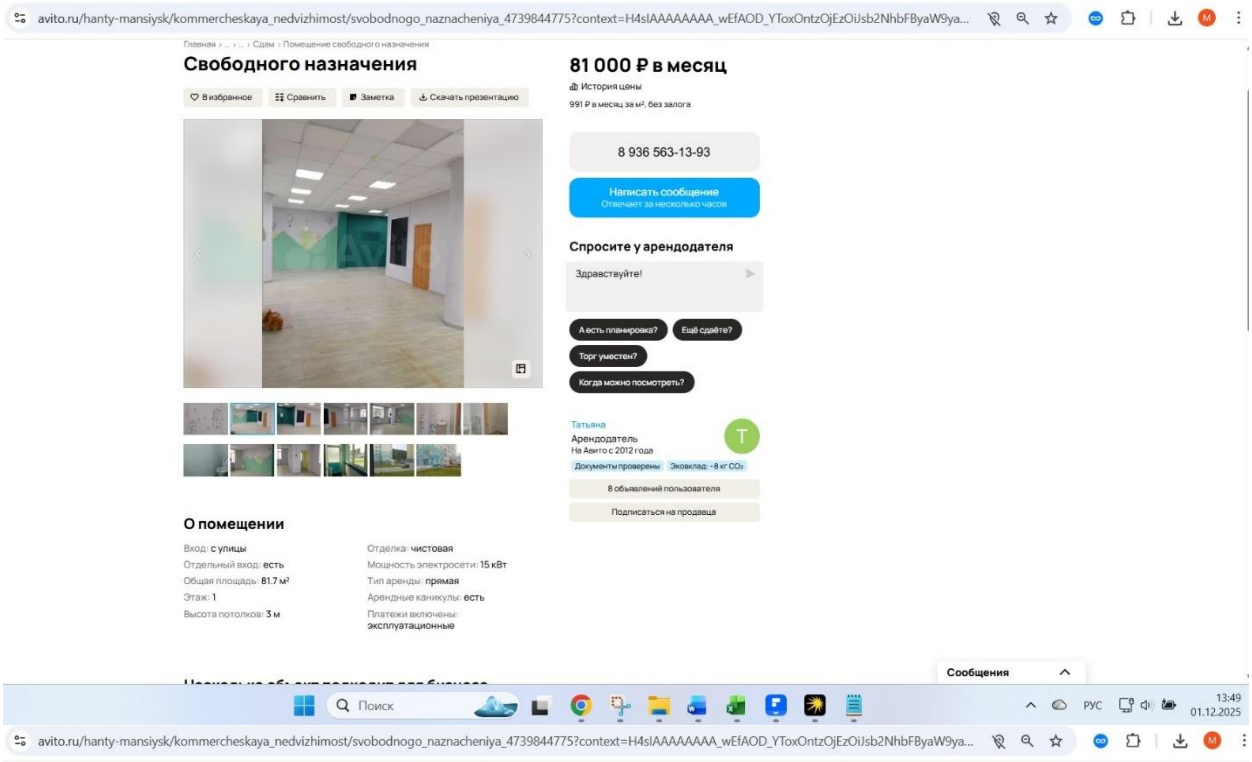
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134.3_m_3519242727?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

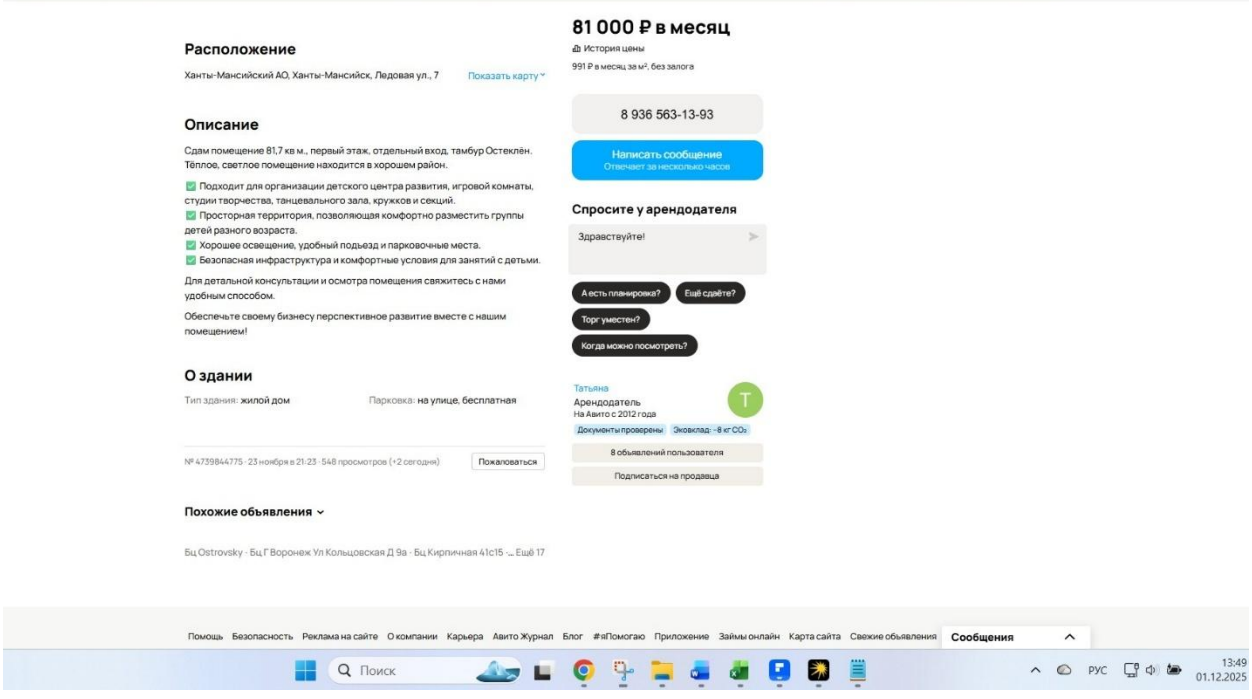




Аналог 2

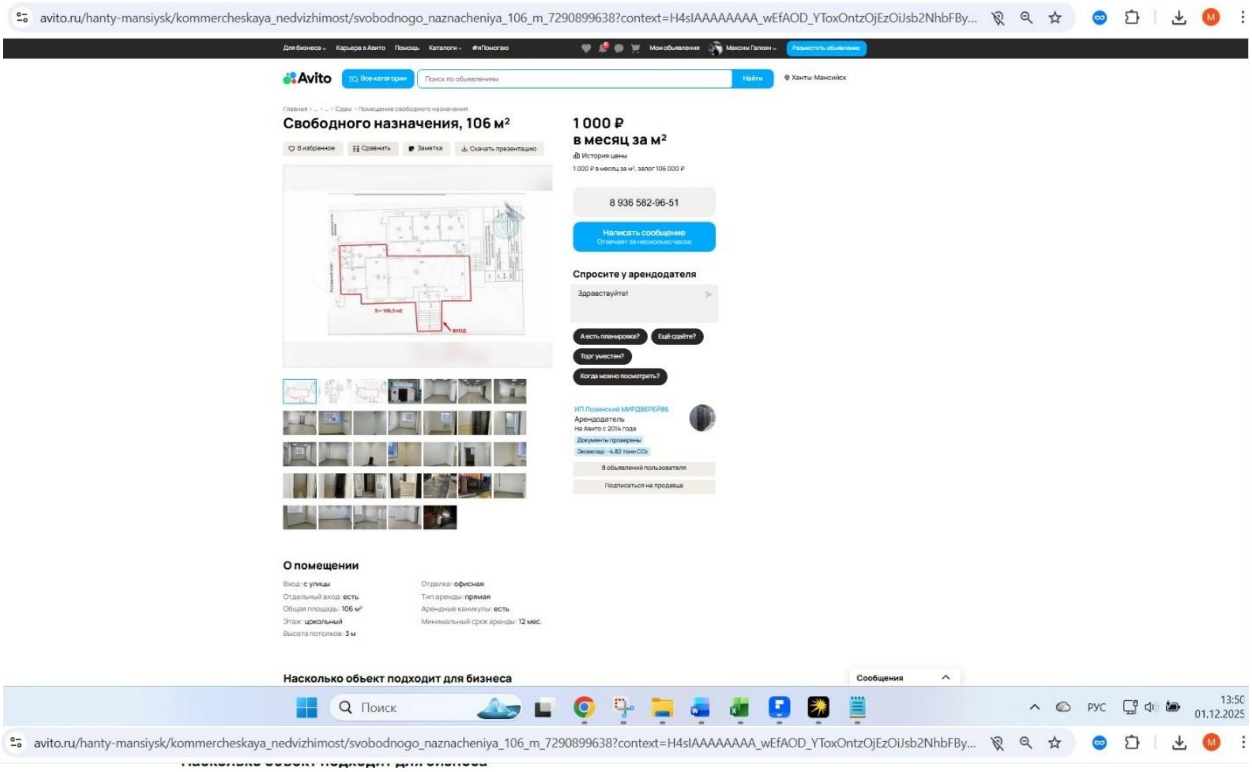
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4739844775?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

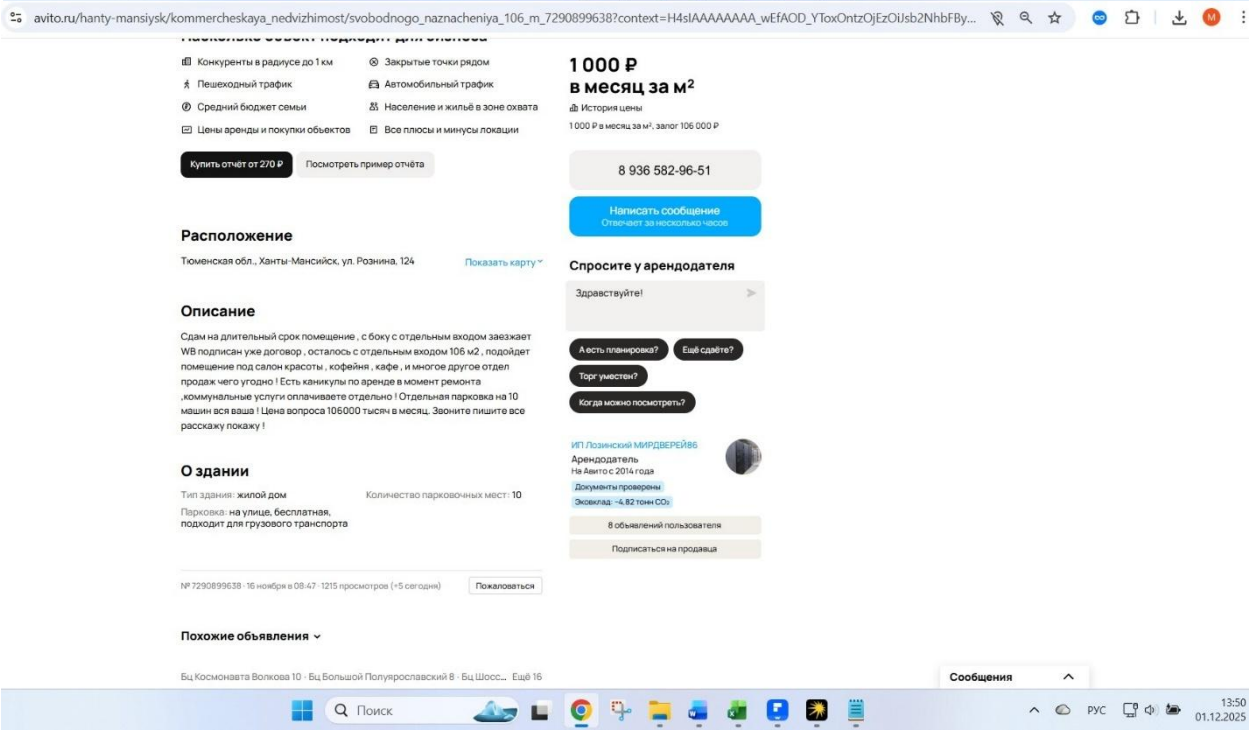




Аналог 3

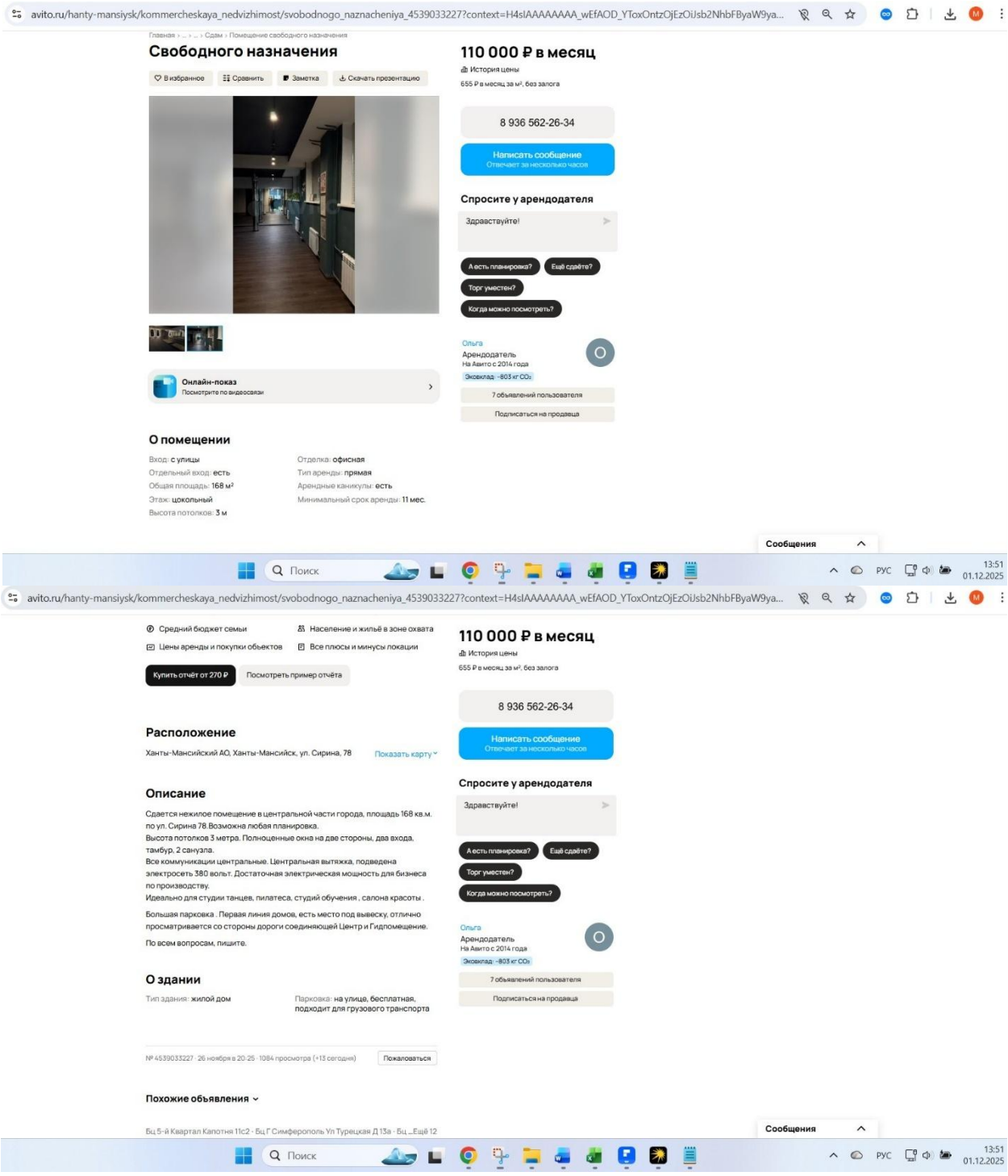
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_7290899638?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





Аналог 4

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4539033227?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



14.2. Копии документов, представленные Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1007
Площадь, м2:	160.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3921820.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Лист 2

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148
Получатель выписки:	Сукманов Дмитрий Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

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

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:148-86/041/2019-6 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	25.10.2024 13:15:29	
		номер государственной регистрации:	86:12:0101071:148-86/041/2024-15	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148

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

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

Лист 5

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148

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

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

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148

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

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

Лист 7

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:148

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

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

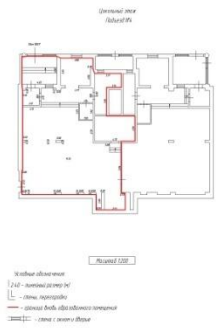
Раздел 5 Лист 8

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

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

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:148	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1002
Площадь, м2:	91.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2230245.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:121-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	25.10.2024 13:15:29	
		номер государственной регистрации:	86:12:0101071:121-86/041/2024-10	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121

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

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:121

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 7

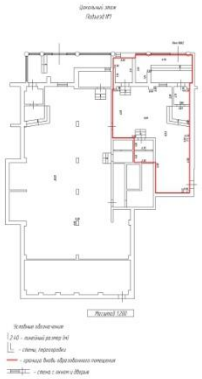
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:121	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

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

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1003
Площадь, м2:	145.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3553768.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:85-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
		номер государственной регистрации:		86:12:0101071:85-86/041/2024-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:85

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

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

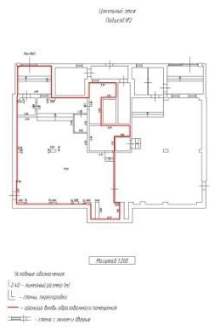
Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:85	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1004
Площадь, м2:	129.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3161342.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A99507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:56-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	25.10.2024 13:15:29	
		номер государственной регистрации:	86:12:0101071:56-86/041/2024-10	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56

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

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:56

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:56	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1005
Площадь, м2:	148.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3617141.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132

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

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

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:132-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:		86:12:0101071:132-86/041/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

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

05.11.2025г.

Кадастровый номер:	86:12:0101071:132
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.

Кадастровый номер:	86:12:0101071:132
	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, выдан 30.09.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-28, выдан 07.08.2025
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:132

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

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

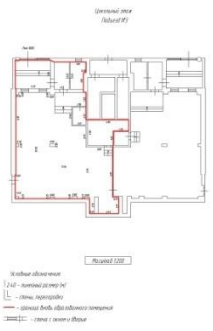
Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:132	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1006
Площадь, м2:	130.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3185717.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:51-86/041/2019-5 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	25.10.2024 13:15:29	
		номер государственной регистрации:	86:12:0101071:51-86/041/2024-14	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	

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

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51

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

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

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:51

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:51	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

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

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101071
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Шевченко, д 8, пом 1008
Площадь, м2:	133.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № Цокольный этаж
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3261277.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101071:32
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75

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

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

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101071:75-86/041/2019-3 08.08.2019 12:22:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	25.10.2024 13:15:29
	номер государственной регистрации:	86:12:0101071:75-86/041/2024-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012

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

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.

Кадастровый номер:	86:12:0101071:75

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.

Кадастровый номер:	86:12:0101071:75

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101071:75

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

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

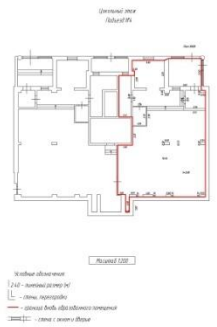
Раздел 5 Лист 7

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

05.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0101071:75	Номер этажа (этажей): Цокольный этаж



Масштаб 1

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **здание**
(тип объекта учета)

Многоквартирный жилой дом по ул. Шевченко в г. Ханты-Мансийске
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учёта

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Населённый пункт	тип	город
	наименование	**Ханты-Мансийск**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	**Шевченко**
Номер дома	**8**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Иное описание местоположения		
Район города (микрорайон)		
Кадастровый № земельного участка	**86:12:0101071:5**	

Сведения о ранее произведённой постановке на технический учёт в ОТИ

Инвентарный номер	**71:131:002:000115910**
Кадастровый номер	

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

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

Паспорт составлен по состоянию на 14 июля 2014 г.

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

35394 49803 8602

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта:

Год постройки **2014** Переоборудовано, надстроено в году

Год последнего капитального ремонта: Число этажей: **8**

Кроме того, имеется:

Строительный обьем: **42132** куб. м Общий строительный обьем (с пристроями) куб. м

Площадь здания, общежития (со шкафами, коридорами и лест.клетками) **8 932.0** кв.м

Из нее: Жилые помещения: Общая площадь квартир **6 662.3** кв.м

площадь квартир **6 662.3** кв.м. в том числе жилая площадь **3 343.5** кв.м

Площадь жилого здания (без наружных стен) кв.м Общая площадь застройки **3 285.8** кв.м

Площадь общих коридоров и мест общего пользования **1 069.7** кв.м., их уборочная площадь: **0.0** кв.м

Средняя внутренняя высота помещений **2.70** Число лестниц: **4** шт., их уборочная площадь: **0.0** кв.м

Распределение площади помещений здания (строения) по числу комнат

№ п.п	Квартиры	Коли-чество	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	1-комнатные	56	2566.3	2566.3	1229.2
2	2-комнатные	47	2979.5	2979.5	1455.3
3	3-комнатные	14	1116.5	1116.5	659
4	4-комнатные	0	0	0	0
5	5-комнатные и более	0	0	0	0
Всего		117	6 662.3	6 662.3	3 343.5

Распределение площади помещений здания (строения) с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п.п.	Жилая площадь находится	Количество		Площадь квартир	Площадь жилая
		Жилых квартир	Жилых комнат		
1	2	3	4	5	6
1	В квартирах	117	192	6662.3	3343.5
2	В помещениях коридорной системы	0	0	0	0
3	В общежитиях	0	0	0	0

Из площади квартир расположено:

1	В мансардных этажах				
	В цокольных этажах	0	0	0	0

Нежилые помещения

Площадь	Жилая в нежилых помещениях	Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Лечебно-санитарная	Культурно-просветительная	Театров и зрелищ-ных предприятий	Творческие мастерские	Прочая	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Общая		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1 200.0	1 200.0
Основная		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1 019.7	1 019.7
Вспом.		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	180.3	180.3

II. Техническое описание здания или его пристройки

Литера **А** **Жилой дом**

Группа капитальности **I** Год постройки **2014** Число этажей **8**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2		3
1	Фундамент		Монолитный железобетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитный железобетонный каркас, блоки, кирпич
	Перегородки		Кирпичные, блочные
3	Перекрытия	Чердачные	Монолитное железобетонное
		Междуэтажные	Монолитное железобетонное
		Подвальные	
4	Крыша		Мягкая рулонная по железобетонному основанию
5	Полы		Бетонные Бетонные
6	Проёмы	Окна	Стеклопакеты ПВХ
		Двери	Входные металлические, пластиковые стеклопакеты
7	Отделка	Внутренняя	Штукатурка
		Наружная	Фасадная системе
8	Отопление	Печи	
		Калориферное	
		АГВ	
		Другое	
		Центральное отопление	Центральное
	Санитарные и электрические устройства	Электричество	Проводка скрытая
		Водопровод	Центральное
		Канализация	Центральная
		Гор. водоснабжение	Центральное
		Ванны	
		Газоснабжение	
		Напольные эл.плиты	Есть
		Телефон	
		Радио	
		Телевидение	Есть
		Сигнализация	Есть
		Мусоропровод	
		Лифт	Пассажирский
		Вентиляция	Принудительная
9		Крыльца	
		Лестницы	

% износа приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа, (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

Ханты-Мансийск Шевченко 8 *уникальный код имущественного комплекса 35394*

III. Благоустройство площади помещений здания (строения)

Водопровод	Канализация	Отопление									Гор.водоснабж.		Мусоропровод
		Центральное						От АГВ и др.	Калориферное	Печное	Центральное	От колонок	
		От ТЭЦ		от пром.предпр.		от кварт.котел.							
		на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8932	8932	0	0	0	0	0	8932	0	0	0	8932	0	0

Ванны и души				Бассейн	Сауна	Газоснабжение		Лифты			Телефоны	Напольн. эл.плиты	Электричество
Без колонки и гор. воды	С горячей водой	С газ. колонкой и эл. колонкой	С дровяной колонкой			сетевое	баллонное	пассажирские	грузопассажирские	грузовые			
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
0	8932	0	0	0	0	0	0	8932	0	0	0	0	8932

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) руб.

Перечень прилагаемых документов

№ пп	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Поэтажный план	1:200	4	
2	Экспликация к поэтажному плану		28	

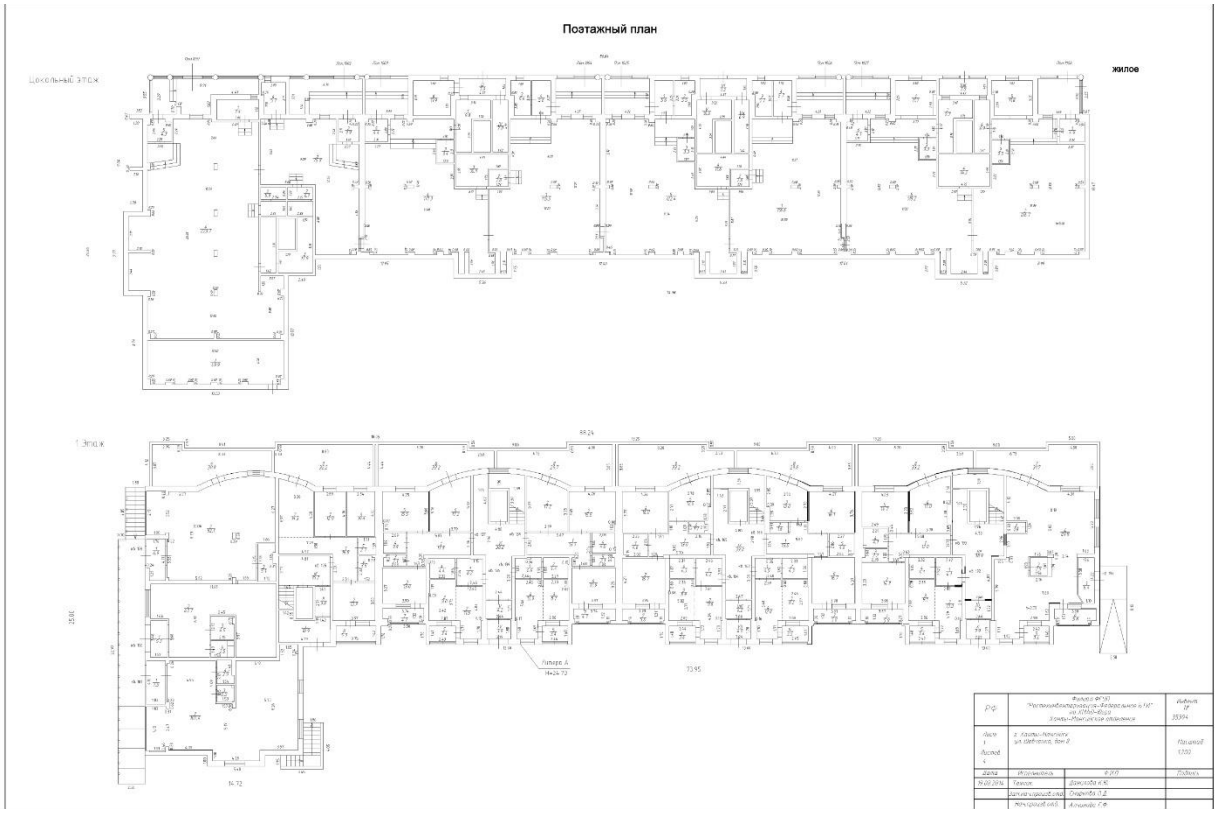
Проверил: Г.Ф. Алчинова " " 20 г.

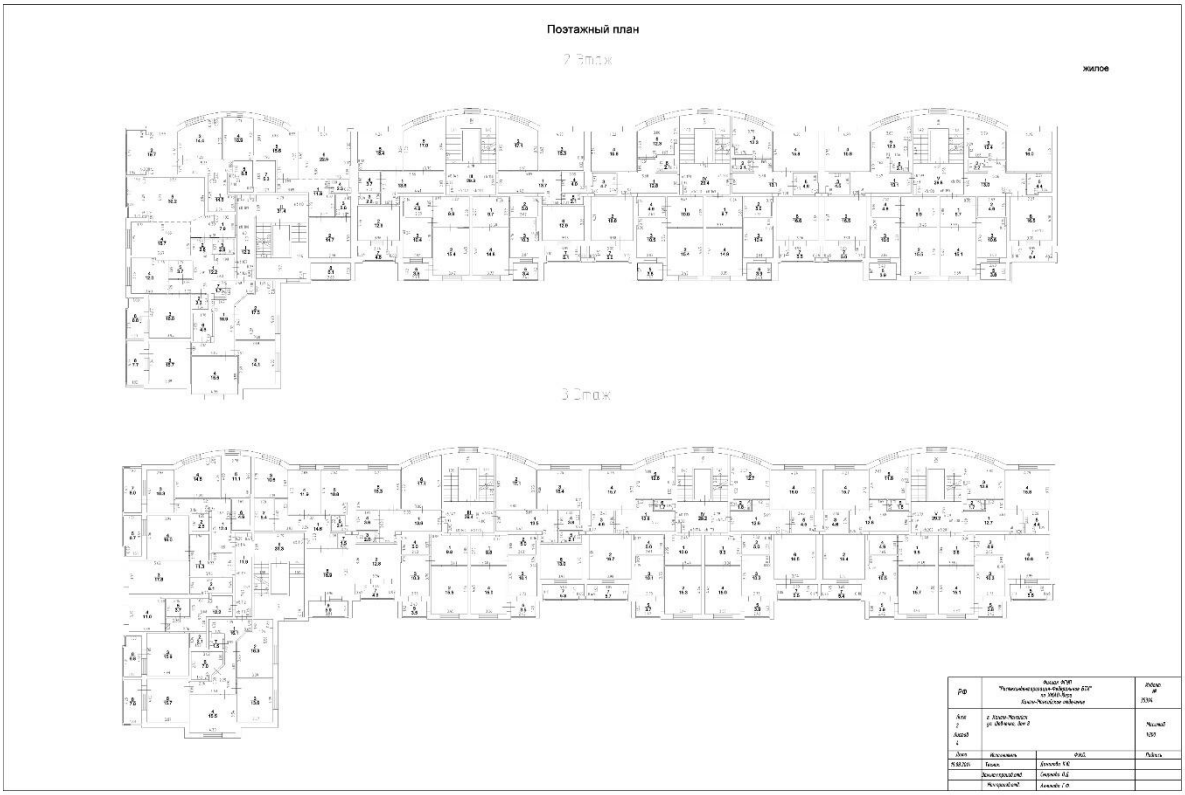
Исполнил: К.Ю. Данилова 14 июля 2014 г.

Паспорт выдан " " г.

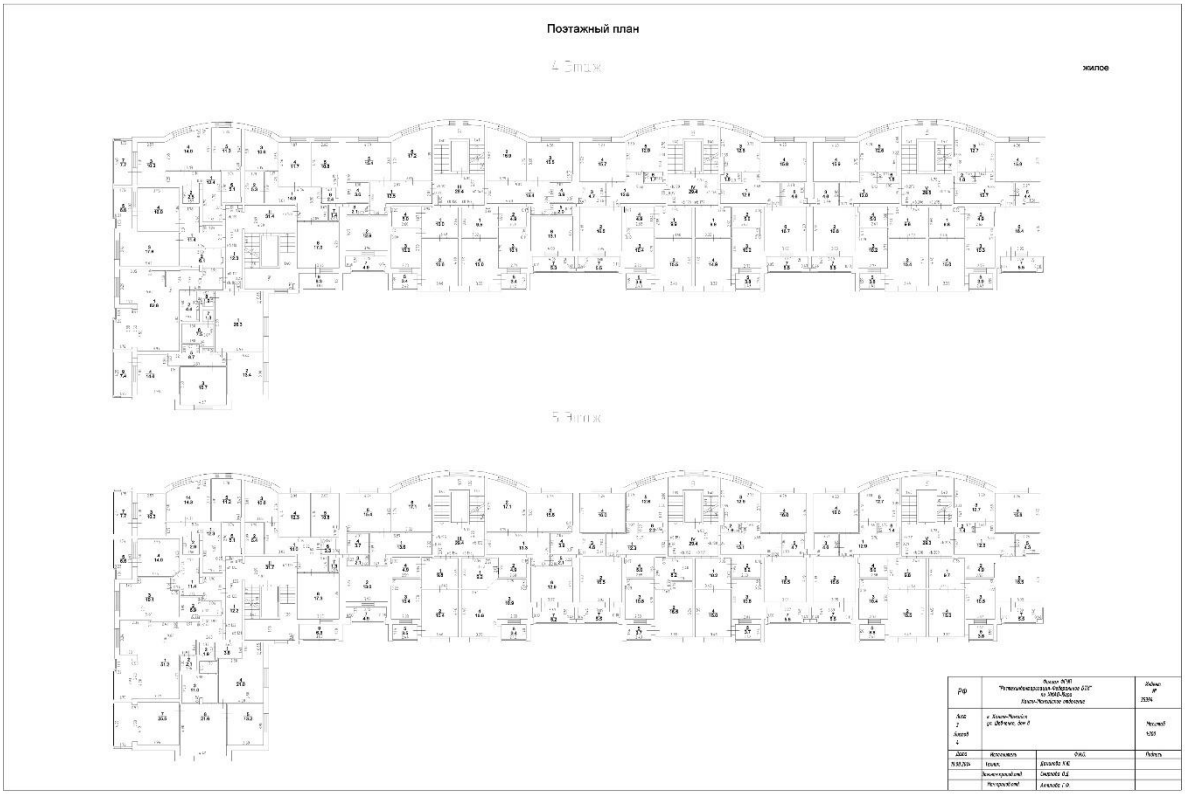
(Ф.И.О., подпись владельца)

Ханты-Мансийск Шевченко 8 *уникальный код имущественного комплекса 35394*

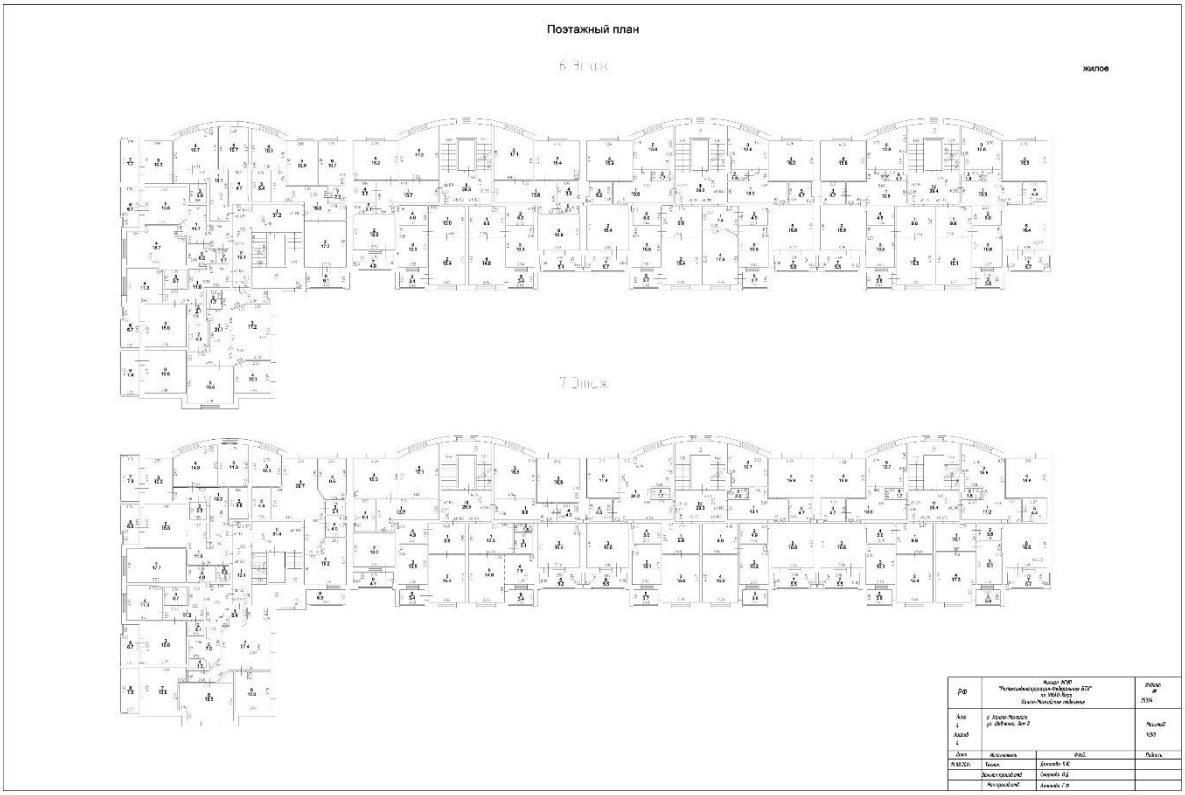

Поэтажный план
Цокольный этаж
жилое
1 этаж


Поэтажный план
2 этаж
жилое
3 этаж

Поэтажный план



Поэтажный план



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Ханты-Мансийск ул Шевченко дом № 8

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квар-тиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примеча-ние
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, вераид. (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	А	1	101	1	Тамбур	4.1*1.83	7.5	7.5	0.0	7.5	0.0	2.7		
2	А			2	Жилая	1.52*1.65+5.77*8.26+1.88*4.17 +4.55*8.26+4.18*1.83+0.31*3.4 7-0.23*0.26+1*4.28-0.31*0.36-0.23*4.37-0.24*0.15-0.25*0.05	107.4	107.4	107.4	0.0	0.0			
3	А			3	Туалет	1.65*1.53-0.24*0.24-0.1*0.15	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
4	А			4	Ванная	2.12*1.54-1.41*0.25	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
						Итого по квартире:	**120.3**	**120.3**	**107.4**	**12.9**	**0.0**			
5	А	1	102	1	Тамбур	3.4*1.52	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0	2.7		
6	А			2	Жилая	6.8*11.68-1.66*3.6-3.97*2.45	63.7	63.7	63.7	0.0	0.0			
7	А			3	Ванная	2.13*2.15-0.7*0.14	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
8	А			4	Туалет	1.53*1.65	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
						Итого по квартире:	**75.9**	**75.9**	**63.7**	**12.2**	**0.0**			
9	А	1	103	1	Тамбур	1.76*4.11-0.24*1.21	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0	2.7		
10	А			2	Жилая	4.17*1.8+0.31*3.52+0.22*3.58+ 10.06*8.23-1.86*3.15-0.6*0.29-0.26*0.3+5.18*1.19/2+3	92.1	92.1	92.1	0.0	0.0			
11	А			3	Сан.узел	3.18*1.72-1.05*0.31-0.18*0.48	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
						Итого по квартире:	**104.1**	**104.1**	**92.1**	**12.0**	**0.0**			
	А			4	Терраса	30.8	30.8	0.0	0.0	0.0				30.8
12	А	1	105	1	Коридор	1.5*7.29+2.53*2.31	16.8	16.8	0.0	16.8	0.0	2.7		
13	А			2	Жилая	(5.47+4.3)/2*3.26+0.4	16.3	16.3	16.3	0.0	0.0			
14	А			3	Жилая	4.16*2.88	12.0	12.0	12.0	0.0	0.0			
15	А			4	Кухня	2.54*4.16	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
16	А			5	Гардероб	1.71*1.59	2.7	2.7	0.0	2.7	0.0			
17	А			6	Сан.узел	2.33*1.52-0.15*0.27	3.5	3.5	0.0	3.5	0.0			
18	А			7	Жилая	3.97*3.5	13.9	13.9	13.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**75.8**	**75.8**	**52.8**	**23.0**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	3.75*1.42	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
	А			9	Терраса	32.2	32.2	0.0	0.0	0.0				32.2
19	А	1	136	1	Коридор	2.54*2.46-0.05*1.15	6.2	6.2	0.0	6.2	0.0	2.7		
20	А			2	Жилая	2.6*4.83-0.45*1.71-0.15*1.7	11.5	11.5	11.5	0.0	0.0			
21	А			3	Кухня	2.42*3.75-0.09*1.19	9.0	9.0	0.0	9.0	0.0			
22	А			4	Сан.узел	2.32*1.88+0.15*0.53	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
						Итого по квартире:	**31.1**	**31.1**	**11.5**	**19.6**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
23	А	1	137	1	Коридор	5.87*2.06+1.63*0.78+1.42*0.3	13.8	13.8	0.0	13.8	0.0	2.7		
24	А			2	Жилая	3.99*3.27	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
25	А			3	Туалет	2.08*1.07-0.27*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
26	А			4	Ванная	2.09*1.84	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0			
27	А			5	Кухня	4.25*3.66-0.07*0.77	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
28	А			6	Жилая	(3.76+5.08)/2*3.79+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:		**65.4**	**65.4**	**30.2**	**35.2**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.32*3.74-0.33*0.51-0.19*0.11	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
	А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
29	А	1	138	1	Коридор	2.03*5.87+0.81*1.68+0.29*1.47	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
30	А			2	Жилая	(5.09+3.73)/2*3.8+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
31	А			3	Кухня	3.65*4.26-0.08*1.02	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
32	А			4	Ванная	2.08*1.86+0.15*0.6	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
33	А			5	Туалет	1.08*2.03-0.23*0.28	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
34	А			6	Жилая	3.97*3.25	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**65.4**	**65.4**	**30.1**	**35.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.32*3.74-0.33*0.51-0.11*0.19	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
	А			8	Терраса	29.7	29.7	0.0	0.0	0.0				29.7
35	А	1	139	1	Коридор	2.44*1.91-0.14*0.36-0.04*1.07	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0	2.7		
36	А			2	Сан.узел	1.88*2.29+0.15*0.6	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
37	А			3	Кухня	2.33*3.78-1.33*0.08	8.7	8.7	0.0	8.7	0.0			
38	А			4	Жилая	2.45*5.46-0.39*1.69+0.14*3.16-0.17*1.68	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**30.6**	**30.6**	**12.9**	**17.7**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.44*1.4	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
39	А	1	164	1	Коридор	2.46*2.51	6.2	6.2	0.0	6.2	0.0	2.7		
40	А			2	Жилая	2.61*4.84-0.18*1.70-1.73*0.4	11.6	11.6	11.6	0.0	0.0			
41	А			3	Кухня	3.74*2.41-0.08*0.80	8.9	8.9	0.0	8.9	0.0			
42	А			4	Сан.узел	2.31*1.87	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
					Итого по квартире:		**31.0**	**31.0**	**11.6**	**19.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.44*1.40	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
43	А	1	165	1	Коридор	5.70*3.02-1.91*1.10-2.16*1.09+1.28*0.16	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
44	А			2	Жилая	4.21*3.96	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
45	А			3	Ванная	2.04*2.26-0.14*0.24	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
46	А			4	Жилая	4.24*3.77	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
47	А			5	Кухня	(2.71+1.28+2.85)/2*3.78-0.29*1.28	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
48	А			6	Туалет	2.00*0.91-0.29*0.24-0.29*0.18	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
					Итого по квартире:		**64.6**	**64.6**	**32.7**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.31-0.16*0.52-0.19*0.1	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
	А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
49	А	1	166	1	Коридор	1.94*5.67+1.27*0.17+1.63*1.11	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
50	А			2	Туалет	1.72*0.91	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
51	А			3	Кухня	(4.13+2.72)/2*3.78-1.28*0.29+0.4	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0			
52	А			4	Жилая	3.76*4.27	16.1	16.1	16.1	0.0	0.0			
53	А			5	Ванная	2.27*2.06-0.17*0.21	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
54	А			6	Жилая	4.2*3.98	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:		**65.0**	**65.0**	**32.8**	**32.2**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.87*1.32-0.05*0.2-0.48*0.17	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
	А			8	Терраса	29.6	29.6	0.0	0.0	0.0				29.6
55	А	1	167	1	Коридор	1.87*2.4-0.1*0.35	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0	0		
56	А			2	Сан.узел	2.33*1.86	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
57	А			3	Кухня	2.46*3.77-0.09*0.8	9.2	9.2	0.0	9.2	0.0			
58	А			4	Жилая	5.48*2.39-0.16*1.7-1.71*0.28+0.14*3.17	12.8	12.8	12.8	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**30.8**	**30.8**	**12.8**	**18.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.45*1.41	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
59	А	1	192	1	Коридор	2.52*2.42	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0	2.7		
60	А			2	Жилая	4.79*2.57-0.16*1.68-1.72*0.44	11.3	11.3	11.3	0.0	0.0			
61	А			3	Кухня	2.42*3.77-0.07*0.78	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0			
62	А			4	Сан.узел	2.2*1.85	4.1	4.1	0.0	4.1	0.0			
					Итого по квартире:		**30.6**	**30.6**	**11.3**	**19.3**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.4*2.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
63	А	1	193	1	Коридор	5.68*1.97+0.38*1.49+1.29*0.25-0.05*0.63	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
64	А			2	Жилая	3.98*3.7	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
65	А			3	Туалет	2.35*1.02-0.3*0.68	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
66	А			4	Ванная	1.85*2.26-0.23*0.36	4.1	4.1	0.0	4.1	0.0			
67	А			5	Жилая	4.23*3.73-0.44*2.49	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
68	А			6	Кухня	(3.82+5.25)/2*3.78+0.4-0.27*2.08	17.0	17.0	0.0	17.0	0.0			
					Итого по квартире:		**64.7**	**64.7**	**29.4**	**35.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.32-0.18*0.48-0.21*0.08	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
	А			8	Терраса	33.2	33.2	0.0	0.0	0.0				33.2
69	А	1	194	1	Тамбур	1.56*3.38+(1.56+1.10)/2*0.84	6.4	6.4	0.0	6.4	0.0	2.7		
70	А			2	Сан.узел	1.61*1.56	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
71	А			3	Сан.узел	1.92*0.93	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
72	А			4	Жилая	1.71*1.97+1.62*5.12+9.32*4.17+8.19*6.23+3.81*1.39/2-2.08*1.24-0.37*0.37-0.61*0.3-1.75*1.93-1.79*0.41-1.63*4.64+0.84*0.53/2	89.8	89.8	89.8	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**100.5**	**100.5**	**89.8**	**10.7**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.40	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
	А			6	Лоджия	3.88*1.55-0.58*0.1-0.35*0.48	5.8	0.0	0.0	0.0				5.8
	А			7	Терраса	31.7	31.7	0.0	0.0	0.0				31.7
					Итого по этажу 1 :		**955.8**	**955.8**	**621.1**	**334.7**	**0.0**			
73	А	2	106	1	Коридор	0.62*1.18+(1.18+2.01)/2*1.21+0.75*7.03+1.19*5.36+0.28*1.22+2.12*1.08	16.9	16.9	0.0	16.9	0.0	2.7		
74	А			2	Кухня	3.47*3.68+(3.68+2.47)/2*0.81+1.85*1.32-0.28*0.8	17.5	17.5	0.0	17.5	0.0			
75	А			3	Жилая	3.69*4.05-0.31*2.69	14.1	14.1	14.1	0.0	0.0			
76	А			4	Жилая	4.36*3.55	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
77	А	2	106	5	Жилая	3.88*4.04	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0	2.7		
78	А			6	Ванная	2.63*1.78-0.43*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
79	А			7	Туалет	1.32*1.3-0.21*0.28	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**86.0**	**86.0**	**45.3**	**40.7**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	4.25*1.82	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
80	А	2	107	1	Коридор	1.9*2.07+2.01*1.73+1.39*1.31+1.26*2.35	12.2	12.2	0.0	12.2	0.0	2.7		
81	А			2	Кладовая	1.54*1.43	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
82	А			3	Жилая	4.07*3.94	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
83	А			4	Кухня	3.55*3.4-0.2*0.45	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0			
84	А			5	Сан.узел	2.17*1.69	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
						Итого по квартире:	**46.1**	**46.1**	**16.0**	**30.1**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.77*3.92-0.17*1.01	6.8	0.0	0.0	0.0				6.8
85	А	2	108	1	Коридор	2.08*2.86+(2.08+1.17)/2*1.32-0.3*0.62	7.9	7.9	0.0	7.9	0.0	2.7		
86	А			2	Ванная	1.78*1.52+0.72*0.19	2.8	2.8	0.0	2.8	0.0			
87	А			3	Туалет	2.06*1.37+0.44*0.13	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
88	А			4	Кухня	5.67*2.95	16.7	16.7	0.0	16.7	0.0			
89	А			5	Жилая	5.27*3.84+(5.27+3.96)/2*0.7+0.31*3.64+1.93*4.09-0.22*1.18	32.2	32.2	32.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**62.5**	**62.5**	**32.2**	**30.3**	**0.0**			
90	А	2	109	1	Коридор	0.73*1.69+0.51*1.08+4.93*1.81-0.6*0.3-0.3*0.1+3.17*1.27	14.5	14.5	0.0	14.5	0.0	2.7		
91	А			2	Жилая	2.59*4.02+3.49*0.3+4.27*1.94	19.7	19.7	19.7	0.0	0.0			
92	А			3	Жилая	(2.61+3.95)/2*4.22-(0.4+0.5)/2*0.21+0.7	14.4	14.4	14.4	0.0	0.0			
93	А			4	Кухня	(3.93+3.84)/2*2.77-0.43*0.08+0.2	10.9	10.9	0.0	10.9	0.0			
94	А			5	Сан.узел	2.94*2.18+0.05*0.53-0.51*1.24	5.8	5.8	0.0	5.8	0.0			
						Итого по квартире:	**65.3**	**65.3**	**34.1**	**31.2**	**0.0**			
95	А	2	110	1	Коридор	2.57*2.11+1.87*0.12+4.92*1.28	11.9	11.9	0.0	11.9	0.0	2.7		
96	А			2	Жилая	3.98*3.7	14.7	14.7	14.7	0.0	0.0			
97	А			3	Кладовая	2.12*1.27-0.15*0.3	2.6	2.6	0.0	2.6	0.0			
98	А			4	Туалет	1.2*1.8+0.27*0.55	2.3	2.3	0.0	2.3	0.0			
99	А			5	Жилая	1.74*1.88+0.55*2.61+(3.81+2.61)/2*3.28+0.4	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
100	А			6	Кухня-гостиная	5.04*4.49-0.07*1.09-0.05*1.96	22.5	22.5	22.5	0.0	0.0			
101	А			7	Ванная	1.77*3.01	5.3	5.3	0.0	5.3	0.0			
						Итого по квартире:	**74.9**	**74.9**	**52.8**	**22.1**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	3.83*1.59	6.1	0.0	0.0	0.0				6.1
102	А	2	140	1	Коридор	5.89*2.03+1.68*1.06-0.3*0.21	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
103	А			2	Жилая	(5.07+3.74)/2*3.81+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
104	А			3	Кухня	4.23*3.63-0.1*1.03	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
105	А			4	Ванная	1.87*2.03+0.29*0.59	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
106	А			5	Туалет	1.05*2.07-0.28*0.22	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
107	А			6	Жилая	3.26*3.96	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:		**65.1**	**65.1**	**30.0**	**35.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.33-0.1*0.24-0.46*0.18	5.1	0.0	0.0	0.0				5.1
108	А	2	141	1	Коридор	3.38*2.87-0.36*0.14	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
109	А			2	Сан.узел	1.87*2.62+0.16*0.54	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
110	А			3	Кухня	2.84*3.76-1.3*0.2-2.18*0.07	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
111	А			4	Жилая	3.33*4.44	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**39.8**	**39.8**	**14.8**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
112	А	2	142	1	Коридор	2.88*3.42+0.97*0.05	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
113	А			2	Жилая	3.47*4.45	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
114	А			3	Кухня	2.82*3.78-0.24*1.22	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
115	А			4	Сан.узел	2.59*1.85+0.16*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
					Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.42	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
116	А	2	143	1	Коридор	5.86*2.03+1.63*1.09-0.3*0.2	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
117	А			2	Жилая	3.96*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
118	А			3	Туалет	2.12*1.06-0.29*0.26	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
119	А			4	Ванная	2.01*1.86	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
120	А			5	Кухня	4.24*3.64-0.1*0.73	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
121	А			6	Жилая	(3.72+5.04)/2*3.79+0.4	17.0	17.0	17.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**64.8**	**64.8**	**29.9**	**34.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.74*1.34-0.54*0.36-0.08*0.22	4.8	0.0	0.0	0.0				4.8
122	А	2	168	1	Коридор	5.68*1.95+0.16*1.28+1.09*1.65	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
123	А			2	Туалет	1.98*1.18-0.26*0.16-0.29*0.6	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
124	А			3	Кухня	(2.73+4.01)/2*3.78-1.17*0.25-1.7*0.27+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
125	А			4	Жилая	4.2*3.76	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
126	А			5	Ванная	2.47*2.03-1.3*0.26-0.42*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
127	А			6	Жилая	4.18*3.96	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**64.5**	**64.5**	**32.4**	**32.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.91*1.46-0.11*0.33-0.48*0.32	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
128	А	2	169	1	Коридор	3.38*2.89-0.12*0.34	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
129	А			2	Сан.узел	2.61*1.87+0.17*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
130	А			3	Кухня	2.81*3.76-0.2*0.79	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
131	А			4	Жилая	3.35*4.44	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**40.0**	**40.0**	**14.9**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.6	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
132	А	2	170	1	Коридор	2.89*3.45	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
133	А			2	Жилая	4.45*3.47	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
134	А			3	Кухня	2.82*3.76-0.2*0.74	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
135	А			4	Сан.узел	2.61*1.85+0.18*0.53	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
					Итого по квартире:		**40.8**	**40.8**	**15.4**	**25.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.57*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
136	А	2	171	1	Коридор	1.9*5.68+1.26*0.17+1.09*1.65	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
137	А	2	171	2	Жилая	3.98*4.21	16.8	16.8	16.8	0.0	0.0	2.7		
138	А			3	Ванная	2.05*2.44-0.22*1.31-0.14*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
139	А			4	Жилая	4.22*3.74	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
140	А			5	Кухня	(2.70+4.09)/2*3.8-0.3*1.34-1.67*0.27+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
141	А			6	Туалет	1.68*1.17+0.3*0.52-0.25*0.24	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
						Итого по квартире:	**64.5**	**64.5**	**32.6**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.33-0.1*0.34-0.5*0.3	5.0	0.0	0.0	0.0				5.0
142	А	2	196	1	Коридор	5.66*1.95+1.25*0.16-0.61*0.05+1.66*1.09	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
143	А			2	Туалет	1.19*1.74-0.18*0.26+0.25*0.62	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
144	А			3	Кухня	(2.74+4.09)/2*3.79-0.29*1.39-1.68*0.27+0.3	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0			
145	А			4	Жилая	4.25*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
146	А			5	Ванная	2.27*2.06-0.25*1.24	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
147	А			6	Жилая	3.95*4.18	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.5**	**64.5**	**32.5**	**32.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.43-0.1*0.38-0.47*0.36	5.4	0.0	0.0	0.0				5.4
148	А	2	197	1	Коридор	3.39*2.88-0.35*0.13	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
149	А			2	Сан.узел	2.63*1.86	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
150	А			3	Кухня	2.83*3.78-0.17*0.75	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
151	А			4	Жилая	3.38*4.47	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.3**	**40.3**	**15.1**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
152	А	2	198	1	Коридор	3.45*2.87	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
153	А			2	Жилая	3.46*4.48	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
154	А			3	Кухня	2.82*3.81-0.79*0.19	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
155	А			4	Сан.узел	1.84*2.62	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.5**	**25.3**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.6*2.42	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
156	А	2	199	1	Коридор	5.67*1.95+1.68*1.1+1.25*0.14	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
157	А			2	Жилая	3.91*4.21	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
158	А			3	Ванная	2.46*2.00-1.27*0.25-0.18*0.42	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
159	А			4	Жилая	4.2*3.75	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
160	А			5	Кухня	(2.72+4.11)/2*3.8-0.3*1.75-1.66*0.25+0.3	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0			
161	А			6	Туалет	1.77*1.16+0.22*0.6-0.25*0.19	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.3**	**32.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.49-0.45*0.32-0.12*0.3	5.6	0.0	0.0	0.0				5.6
						Итого по этажу 2 :	**964.8**	**964.8**	**461.2**	**503.6**	**0.0**			
162	А	3	111	1	Коридор	0.63*1.21+(1.21+2.06)/2*0.98+0.99*7.08+1.31*1.49-0.29*0.14+(2.85+1.06)/2*1.28+2.14*1.06	16.1	16.1	0.0	16.1	0.0	2.7		
163	А			2	Кухня	3.39*3.46+(3.39+2.47)/2*0.8+1.32*1.84-0.28*0.83	16.3	16.3	0.0	16.3	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
164	А	3	111	3	Жилая	4.05*3.37	13.6	13.6	13.6	0.0	0.0	2.7		
165	А			4	Жилая	4.39*3.54	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
166	А			5	Жилая	4.05*3.87	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
167	А			6	Ванная	2.73*1.63+0.3*2.28+(2.28+1.09)/2*1.09	7.0	7.0	0.0	7.0	0.0			
168	А			7	Туалет	1.12*1.31	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
						Итого по квартире:	**85.7**	**85.7**	**44.8**	**40.9**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	4.25*1.83	7.8	0.0	0.0	0.0				7.8
169	А	3	112	1	Коридор	3.88*1.93-0.31*0.31-1.67*0.2+1.48*1.4+2.36*1.28	12.2	12.2	0.0	12.2	0.0	2.7		
170	А			2	Кладовая	1.34*1.53	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
171	А			3	Жилая	4.05*3.93	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
172	А			4	Кухня	3.39*3.25-0.39*0.12	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0			
173	А			5	Сан.узел	2.16*1.7	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
						Итого по квартире:	**44.9**	**44.9**	**15.9**	**29.0**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.92*1.76-0.16*0.91	6.8	0.0	0.0	0.0				6.8
174	А	3	113	1	Коридор	2.14*3.96-0.33*0.69+1.76*1.76	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0	2.7		
175	А			2	Сан.узел	4.01*1.46+0.21*0.75+0.08*1.03	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
176	А			3	Кухня	5.62*3.17	17.8	17.8	0.0	17.8	0.0			
177	А			4	Жилая	4.06*3.94	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.2**	**51.2**	**16.0**	**35.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	3.93*1.74-0.89*0.13	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
178	А	3	114	1	Коридор	0.18*1.56+4.74*1.67+3.49*1.24-0.33*0.29	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0	2.7		
179	А			2	Кладовая	1.61*1.55	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
180	А			3	Жилая	2.56*4.04	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
181	А			4	Жилая	(2.61+4.04)/2*4.2-(0.41+0.51)/2*0.21+0.7	14.6	14.6	14.6	0.0	0.0			
182	А			5	Кухня	(4.03+3.87)/2*2.78-0.39*0.09+0.2	11.1	11.1	0.0	11.1	0.0			
183	А			6	Сан.узел	1.69*2.88+0.05*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**55.8**	**55.8**	**24.9**	**30.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.82*4.4	8.0	0.0	0.0	0.0				8.0
184	А	3	115	1	Коридор	2.89*1.56+1.67*2.21+1.48*3.02+1.53*1.23	14.6	14.6	0.0	14.6	0.0	2.7		
185	А			2	Сан.узел	1.79*2.99	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
186	А			3	Жилая	(3.78+2.63)/2*3.19+0.4	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
187	А			4	Жилая	2.89*4.13	11.9	11.9	11.9	0.0	0.0			
188	А			5	Кухня	2.62*4.14-0.76*0.11	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
189	А			6	Сан.узел	1.48*1.50+0.29*0.56	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0			
190	А			7	Кладовая	0.95*1.57-0.28*0.14	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
191	А			8	Жилая	3.96*4.26	16.9	16.9	16.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**74.1**	**74.1**	**39.4**	**34.7**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	3.81*1.54	5.9	0.0	0.0	0.0				5.9
192	А	3	144	1	Коридор	5.89*2+1.07*1.66-0.31*0.18	13.5	13.5	0.0	13.5	0.0	2.7		
193	А			2	Жилая	(5.07+3.75)/2*3.8+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
194	А	3	144	3	Кухня	4.24*3.66-0.11*1.02	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0	2.7		
195	А			4	Ванная	1.82*2.02+0.28*0.6	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0			
196	А			5	Туалет	1.07*2.06-0.22*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
197	А			6	Жилая	3.97*3.28	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**30.1**	**34.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	4.06*1.34-0.25*0.11-0.65*0.17	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
198	А	3	145	1	Коридор	2.9*3.4-0.37*0.15	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
199	А			2	Сан.узел	1.88*2.61+0.16*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
200	А			3	Кухня	3.76*2.73-0.14*1.24	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
201	А			4	Жилая	3.36*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**15.0**	**24.9**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.43	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
202	А	3	146	1	Коридор	3.41*2.85+0.06*0.99	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
203	А			2	Жилая	4.48*3.45	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
204	А			3	Кухня	3.79*2.75-1.18*0.09	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
205	А			4	Сан.узел	2.63*1.87+0.15*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.5**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.42	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
206	А	3	147	1	Коридор	5.9*2.01+1.65*1.07-0.31*0.18	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
207	А			2	Жилая	3.26*3.94	12.8	12.8	12.8	0.0	0.0			
208	А			3	Туалет	2.05*1.02-0.22*0.3	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0			
209	А			4	Ванная	1.97*1.84	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
210	А			5	Кухня	4.23*3.65-0.13*0.76	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
211	А			6	Жилая	(3.73+5.07)/2*3.8+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.4**	**64.4**	**29.9**	**34.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.74*1.36-0.38*0.49-0.09*0.21	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
212	А	3	172	1	Коридор	5.69*1.87+0.15*1.27+1.11*1.62	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0	2.7		
213	А			2	Туалет	2*0.94-0.29*0.28	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
214	А			3	Кухня	(2.72+4.08)/2*3.77-1.32*0.33+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
215	А			4	Жилая	4.26*3.75	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
216	А			5	Ванная	1.99*2.46-0.26*1.3-0.42*0.14	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
217	А			6	Жилая	4.18*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.1**	**64.1**	**32.5**	**31.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.08*0.39-0.47*0.37	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
218	А	3	173	1	Коридор	3.38*2.93-0.11*0.36	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
219	А			2	Сан.узел	2.8*1.89-1.38*0.18	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
220	А			3	Кухня	3.76*2.73-0.08*0.7	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
221	А			4	Жилая	4.45*3.37	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**15.0**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.61	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
222	А	3	174	1	Коридор	3.44*2.95-0.06*2.46	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
223	А			2	Жилая	3.44*4.44	15.3	15.3	15.3	0.0	0.0			
224	А			3	Кухня	2.73*3.75-0.15*0.69	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
225	А	3	174	4	Сан.узел	2.61*1.9+0.52*0.17	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0	2.7		
						Итого по квартире:	**40.4**	**40.4**	**15.3**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.53*2.42	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
226	А	3	175	1	Коридор	5.67*1.9+0.16*1.26+1.09*1.65	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
227	А			2	Жилая	4.19*3.98	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
228	А			3	Ванная	2.46*2.06-0.29*1.30-0.14*0.42	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
229	А			4	Жилая	4.23*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
230	А			5	Кухня	(2.72+4.1)/2*3.8-1.32*0.34+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
231	А			6	Туалет	0.92*1.99-0.28*0.24-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.4**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.53-0.45*0.36-0.10*0.43	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
232	А	3	200	1	Коридор	1.89*5.67+1.62*1.12+0.16*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
233	А			2	Туалет	1.64*0.92+0.36*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
234	А			3	Кухня	(2.73+4.1)/2*3.8-0.34*1.42+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
235	А			4	Жилая	4.25*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
236	А			5	Ванная	2.26*2.06-1.25*0.23	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
237	А			6	Жилая	4.2*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.0**	**64.0**	**32.4**	**31.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.5-0.11*0.38-0.48*0.36	5.6	0.0	0.0	0.0				5.6
238	А	3	201	1	Коридор	3.38*2.84-0.36*0.12	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
239	А			2	Сан.узел	2.62*1.85+0.16*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
240	А			3	Кухня	2.73*3.79-0.1*0.81	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
241	А			4	Жилая	3.37*4.48	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**15.1**	**24.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
242	А	3	202	1	Коридор	3.45*2.84-0.07*2.48	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
243	А			2	Жилая	4.56*3.44	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
244	А			3	Кухня	2.74*3.86-0.09*0.89	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
245	А			4	Сан.узел	2.65*1.80+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.7**	**40.7**	**15.7**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.6	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
246	А	3	203	1	Коридор	5.68*1.9+1.65*1.1+1.28*0.17	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
247	А			2	Жилая	3.95*4.16	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
248	А			3	Ванная	2.44*2.04-1.3*0.26-0.13*0.39	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
249	А			4	Жилая	4.21*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
250	А			5	Кухня	(2.74+3.46)/2*3.81-0.33*1.09+0.3	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0			
251	А			6	Туалет	0.95*1.7+0.63*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
						Итого по квартире:	**63.1**	**63.1**	**32.1**	**31.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.45-0.46*0.39-0.1*0.38	5.4	0.0	0.0	0.0				5.4
						Итого по этажу 3 :	**938.1**	**938.1**	**422.0**	**516.1**	**0.0**			
252	А	4	116	1	Кухня-гостиная	4.59*5.8-0.31*0.88	26.3	26.3	0.0	26.3	0.0	2.7		
253	А			2	Жилая	3.44*3.90	13.4	13.4	13.4	0.0	0.0			
254	А			3	Жилая	3.60*4.37	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
255	А	4	116	4	Жилая	4.05*3.96-1.2*1.16	14.6	14.6	14.6	0.0	0.0	2.7		
256	А			5	Коридор	1.2*1.32+2.07*1.67+1.2*0.32+1.68*1.09+1.17*1.20	8.7	8.7	0.0	8.7	0.0			
257	А			6	Сан.узел	2.23*3.07-0.39*1.8	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
258	А			7	Помещение	1.10*1.16	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0			
259	А			8	Кладовая	1.5*1.42-0.25*0.42-0.43*0.22	1.9	1.9	0.0	1.9	0.0			
						Итого по квартире:	**88.0**	**88.0**	**43.7**	**44.3**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	4.25*1.75	7.4	4.7	0.0	0.0				7.4
260	А	4	117	1	Кухня-гостиная	1.95*1.95+1.78*0.3+1.89*1.82+0.1*1.84+5.67*3.29-2.62*0.14+4.5*3.97+0.52*3.6+1.76*3.88-0.22*1.01	52.6	52.6	52.6	0.0	0.0	2.7		
261	А			2	Сан.узел	2.68*1.56+0.25*0.9	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
						Итого по квартире:	**57.0**	**57.0**	**52.6**	**4.4**	**0.0**			
262	А	4	118	1	Коридор	2.15*1.84+1.46*0.32+3.91*1.78	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0	2.7		
263	А			2	Сан.узел	3.99*1.46+0.5*0.13+0.21*0.73+1.05*0.08	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
264	А			3	Кухня	5.62*3.16	17.8	17.8	0.0	17.8	0.0			
265	А			4	Жилая	4.06*3.95	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.3**	**51.3**	**16.0**	**35.3**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	3.92*1.75-0.21*1.03	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
266	А	4	119	1	Коридор	0.16*1.56+4.78*1.65+3.51*1.25-0.32*0.25	12.4	12.4	0.0	12.4	0.0	2.7		
267	А			2	Кладовая	1.57*1.62	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
268	А			3	Жилая	2.57*4.01	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
269	А			4	Жилая	(2.55+3.93)/2*4.13-(0.39+0.48)/2*0.2+0.7	14.0	14.0	14.0	0.0	0.0			
270	А			5	Кухня	(3.95+3.85)/2*2.86-0.4*0.15+0.2	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
271	А			6	Сан.узел	1.74*2.9+0.05*0.52	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
						Итого по квартире:	**55.6**	**55.6**	**24.3**	**31.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.75*4.4	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
272	А	4	120	1	Коридор	2.89*1.57+1.74*2.22+1.56*3.01+1.45*1.17	14.8	14.8	0.0	14.8	0.0	2.7		
273	А			2	Сан.узел	1.79*2.96	5.3	5.3	0.0	5.3	0.0			
274	А			3	Жилая	(3.81+2.65)/2*3.15+0.4	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
275	А			4	Жилая	2.87*4.06	11.7	11.7	11.7	0.0	0.0			
276	А			5	Кухня	2.62*4.14-0.76*0.11	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
277	А			6	Сан.узел	1.43*1.57+0.34*0.51	2.4	2.4	0.0	2.4	0.0			
278	А			7	Кладовая	0.93*1.55-0.35*0.15	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
279	А			8	Жилая	3.96*4.29	17.0	17.0	17.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**74.0**	**74.0**	**39.3**	**34.7**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	3.93*1.61	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3
280	А	4	148	1	Коридор	5.87*2+1.67*1.06-0.3*0.21	13.4	13.4	0.0	13.4	0.0	2.7		
281	А			2	Жилая	(5.03+3.75)/2*3.79+0.3	16.9	16.9	16.9	0.0	0.0			
282	А			3	Кухня	4.26*3.66-0.12*1.05	15.5	15.5	0.0	15.5	0.0			
283	А			4	Ванная	1.82*2.02+0.31*0.59	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
284	А	4	148	5	Туалет	1.02*2.02-0.28*0.19	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0	2.7		
285	А			6	Жилая	4*3.27	13.1	13.1	13.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.8**	**64.8**	**30.0**	**34.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	4.06*1.34-0.11*0.24-0.48*0.2	5.3	0.0	0.0	0.0				5.3
286	А	4	149	1	Коридор	3.32*2.87-0.36*0.13	9.5	9.5	0.0	9.5	0.0	2.7		
287	А			2	Сан.узел	1.86*2.58+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
288	А			3	Кухня	2.71*3.79-0.11*1.36	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
289	А			4	Жилая	3.33*4.49	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.5**	**39.5**	**15.0**	**24.5**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
290	А	4	150	1	Коридор	3.48*2.84+0.09*0.98	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
291	А			2	Жилая	4.49*3.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
292	А			3	Кухня	2.73*3.79-0.09*1.23	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
293	А			4	Сан.узел	2.6*1.87+0.2*0.52	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.6**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.39	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
294	А	4	151	1	Коридор	5.87*2.01+1.04*1.66-0.3*0.21	13.5	13.5	0.0	13.5	0.0	2.7		
295	А			2	Жилая	3.27*3.96	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
296	А			3	Туалет	2.09*1.04-0.23*0.3	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
297	А			4	Ванная	1.98*1.83	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
298	А			5	Кухня	4.23*3.67-0.78*0.14	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
299	А			6	Жилая	(3.74+5.09)/2*3.81+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.7**	**64.7**	**30.1**	**34.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.76*1.36-0.5*0.36-0.14*0.21	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
300	А	4	176	1	Коридор	5.68*1.89+0.16*1.27+1.11*1.61 +0.06*1.9	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
301	А			2	Туалет	2.01*0.92-0.28*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
302	А			3	Кухня	(2.72+4.02)/2*3.78-1.25*0.35+0.3	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
303	А			4	Жилая	4.25*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
304	А			5	Ванная	2.05*2.43-0.26*1.3-0.42*0.14	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
305	А			6	Жилая	4.2*3.97	16.7	16.7	16.7	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.5**	**31.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.87*1.46-0.05*0.38-0.47*0.31	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
306	А	4	177	1	Коридор	3.33*2.9-0.12*0.36	9.6	9.6	0.0	9.6	0.0	2.7		
307	А			2	Сан.узел	2.62*1.88+0.18*0.5	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
308	А			3	Кухня	3.78*2.73-0.1*0.8	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
309	А			4	Жилая	3.32*4.48	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.7**	**39.7**	**14.9**	**24.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
310	А	4	178	1	Коридор	3.5*2.89-0.07*2.54	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
311	А			2	Жилая	3.46*4.49	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
312	А			3	Кухня	2.76*3.79-0.1*0.79	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
313	А			4	Сан.узел	2.63*1.84+0.17*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:		**40.7**	**40.7**	**15.5**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
314	А	4	179	1	Коридор	5.68*1.88+0.15*1.26+1.10*1.62	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0	2.7		
315	А			2	Жилая	4.19*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
316	А			3	Ванная	2.46*2.06-0.22*1.31-0.14*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
317	А			4	Жилая	4.23*3.72	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
318	А			5	Кухня	(2.72+4.11)/2*3.8-1.33*0.3+0.3	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0			
319	А			6	Туалет	0.92*2.01-0.28*0.24-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
					Итого по квартире:		**64.1**	**64.1**	**32.2**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.88*1.45-0.46*0.3-0.11*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
320	А	4	204	1	Коридор	1.88*5.65+1.64*1.12+0.17*1.26	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
321	А			2	Туалет	1.7*0.92+0.3*0.63	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
322	А			3	Кухня	(2.75+4.09)/2*3.77-0.34*1.38+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
323	А			4	Жилая	4.26*3.71	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
324	А			5	Ванная	2.27*2.09-1.28*0.28	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
325	А			6	Жилая	3.95*4.16	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**63.8**	**63.8**	**32.2**	**31.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.49*0.36-0.09*0.36	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
326	А	4	205	1	Коридор	3.4*2.88-0.35*0.12	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
327	А			2	Сан.узел	2.62*1.85+0.17*0.6	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
328	А			3	Кухня	2.75*3.79-0.1*0.86	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
329	А			4	Жилая	3.36*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**40.0**	**40.0**	**15.0**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.59	3.9	0.0	0.0	0.0				3.9
330	А	4	206	1	Коридор	3.42*2.91-0.05*2.43	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
331	А			2	Жилая	4.44*3.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
332	А			3	Кухня	2.73*3.77-0.09*0.77	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
333	А			4	Сан.узел	2.61*1.88+0.17*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
					Итого по квартире:		**40.4**	**40.4**	**15.4**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.59	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
334	А	4	207	1	Коридор	5.1*1.95+1.64*1.13+1.27*0.16	12.0	12.0	0.0	12.0	0.0	2.7		
335	А			2	Жилая	3.95*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
336	А			3	Ванная	2.44*2.05-1.32*0.24-0.17*0.35	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
337	А			4	Жилая	4.23*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
338	А			5	Кухня	(2.7+4.06)/2*3.78-0.33*1.66+0.3	12.5	12.5	0.0	12.5	0.0			
339	А			6	Туалет	0.92*1.71+0.59*0.32	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
					Итого по квартире:		**63.4**	**63.4**	**32.5**	**30.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.45-0.46*0.32-0.1*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
					Итого по этажу 4 :		**952.1**	**952.1**	**456.8**	**495.3**	**0.0**			
340	А	5	121	1	Коридор	2.64*1.41+0.27*0.23	3.8	3.8	0.0	3.8	0.0	2.7		
341	А			2	Сан.узел	1.37*1.42-0.29*0.22	1.9	1.9	0.0	1.9	0.0			
342	А			3	Сан.узел	3.38*2.7-0.45*0.3+1.7*1.16	11.0	11.0	0.0	11.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
343	А	5	121	4	Кухня	4.28*5.80-2.38*1.51-0.31*0.85	21.0	21.0	0.0	21.0	0.0	2.7		
344	А			5	Жилая	3.39*3.90	13.2	13.2	13.2	0.0	0.0			
345	А			6	Жилая	4.4*4.9	21.6	21.6	21.6	0.0	0.0			
346	А			7	Жилая	3.96*4.1+0.5*3.5+4.25*1.76	25.5	25.5	25.5	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**98.0**	**98.0**	**60.3**	**37.7**	**0.0**			
347	А	5	122	1	Кухня-гостиная	1.91*1.92+0.31*1.61+0.38*1.67 +1.58*3.11+3.97*7-0.6*0.1-0.14*2.62+1.7*3.34+0.5*3.6+1.75*3.93-0.22*1.01	51.2	51.2	51.2	0.0	0.0	2.7		
348	А			2	Сан.узел	1.35*1.56	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
						Итого по квартире:	**53.3**	**53.3**	**51.2**	**2.1**	**0.0**			
349	А	5	123	1	Коридор	2.11*1.96+0.31*1.1+3.53*1.77-0.13*0.09+(1.72*1.01)/2*0.74	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0	2.7		
350	А			2	Сан.узел	1.9*4.02-0.36*2.06+0.19*0.72-0.1*2.25+0.5*0.14	6.9	6.9	0.0	6.9	0.0			
351	А			3	Кухня	5.61*3.71-0.51*1.67-1.16*0.75	19.1	19.1	0.0	19.1	0.0			
352	А			4	Жилая	3.95*3.05+(3.95+3.25)/2*0.53	14.0	14.0	14.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.4**	**51.4**	**14.0**	**37.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.74*3.93-0.23*1.01	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
353	А	5	124	1	Коридор	1.27*5.24-0.23*0.32+3.59+1.7+1.6*0.25	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
354	А			2	Кладовая	1.83*1.56	2.9	2.9	0.0	2.9	0.0			
355	А			3	Жилая	2.57*4	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
356	А			4	Жилая	(2.6+3.9)/2*4.21+0.7-(0.43+0.47)/2*0.21	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0			
357	А			5	Кухня	(3.91+3.86)/2*2.78-0.12*0.41+0.4	11.2	11.2	0.0	11.2	0.0			
358	А			6	Сан.узел	1.74*2.9+0.05*0.52	5.1	5.1	0.0	5.1	0.0			
						Итого по квартире:	**56.1**	**56.1**	**24.6**	**31.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.75*4.41	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
359	А	5	125	1	Коридор	1.07*3.03+1.46*4.15+0.21*2.2+1.46*2.89	14.0	14.0	0.0	14.0	0.0	2.7		
360	А			2	Сан.узел	1.79*2.99	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
361	А			3	Жилая	(3.81+2.66)/2*3.08+0.6	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0			
362	А			4	Жилая	2.98*4.14	12.3	12.3	12.3	0.0	0.0			
363	А			5	Кухня	2.62*4.14-0.11*0.76	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
364	А			6	Туалет	1.52*1.42+0.34*0.51	2.3	2.3	0.0	2.3	0.0			
365	А			7	Кладовая	1.45*0.94-0.12*0.28	1.3	1.3	0.0	1.3	0.0			
366	А			8	Жилая	4.35*3.97	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**74.0**	**74.0**	**40.2**	**33.8**	**0.0**			
	А			9	Лоджия	3.93*1.6	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3
367	А	5	152	1	Коридор	2*5.85+1.02*1.64-0.3*0.2	13.3	13.3	0.0	13.3	0.0	2.7		
368	А			2	Жилая	(5.09+3.76)/2*3.79+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
369	А			3	Кухня	4.25*3.69-0.11*1.06	15.6	15.6	0.0	15.6	0.0			
370	А			4	Ванная	2.06*1.82+0.31*0.6	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			
371	А			5	Туалет	1.06*2.06-0.29*0.22	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
372	А			6	Жилая	3.97*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:		**64.9**	**64.9**	**30.0**	**34.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.36-0.1*0.24-0.48*0.2	5.2	0.0	0.0	0.0				5.2
373	А	5	153	1	Коридор	3.4*2.02-0.34*0.13+(2.41+3.4)/2*0.83	9.2	9.2	0.0	9.2	0.0	2.7		
374	А			2	Сан.узел	1.86*2.6+0.18*0.61	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
375	А			3	Кухня	2.98*3.77-0.23*1.34	10.9	10.9	0.0	10.9	0.0			
376	А			4	Жилая	(5.5+4.48)/2*0.96+2.41*4.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**40.6**	**40.6**	**15.6**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.4	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
377	А	5	154	1	Коридор	3.42*2.86+0.02*0.98	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
378	А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
379	А			3	Кухня	2.83*3.78-0.22*1.23	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
380	А			4	Сан.узел	2.59*1.84+0.2*0.52	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
					Итого по квартире:		**40.5**	**40.5**	**15.4**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.44*2.44	3.5	0.0	0.0	0.0				3.5
381	А	5	155	1	Коридор	5.87*2.02+1.07*1.67-0.21*0.3	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
382	А			2	Жилая	3.98*3.27	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
383	А			3	Туалет	1.06*2.08-0.29*0.23	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
384	А			4	Ванная	2.01*1.84	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
385	А			5	Кухня	4.24*3.65-0.78*0.14	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
386	А			6	Жилая	(3.74+5.05)/2*3.82+0.3	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**64.9**	**64.9**	**30.1**	**34.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.72*1.36-0.37*0.5-0.08*0.23	4.9	0.0	0.0	0.0				4.9
387	А	5	180	1	Коридор	1.94*5.69+0.18*1.28+1.09*1.65+0.04*1.9	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
388	А			2	Туалет	1.99*0.9-0.29*0.6	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
389	А			3	Кухня	(2.79+4.1)/2*3.78+0.3-0.35*1.33	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0			
390	А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
391	А			5	Ванная	2.06*2.47-1.3*0.26-0.14*0.42	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
392	А			6	Жилая	4.19*3.94	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**64.8**	**64.8**	**32.5**	**32.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.87*1.46-0.08*0.33-0.47*0.32	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
393	А	5	181	1	Коридор	3.43*3-0.12*0.35	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0	2.7		
394	А			2	Сан.узел	2.6*1.95+0.18*0.53	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
395	А			3	Кухня	3.86*2.84-0.24*0.66	10.8	10.8	0.0	10.8	0.0			
396	А			4	Жилая	3.45*4.35	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**41.2**	**41.2**	**15.0**	**26.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.54	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
397	А	5	182	1	Коридор	3.4*2.89-0.79*1.93-0.03*2.44	8.2	8.2	0.0	8.2	0.0	2.7		
398	А			2	Жилая	5.24*3.38-0.78*1.61	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
399	А			3	Кухня	3.78*2.83-0.23*0.77	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
400	А			4	Сан.узел	2.65*1.86+0.17*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по квартире:		**40.2**	**40.2**	**16.5**	**23.7**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.54*2.43	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
401	А	5	183	1	Коридор	5.67*1.92+1.07*1.07+0.18*1.25	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
402	А			2	Жилая	3.92*4.2	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
403	А			3	Сан.узел	2.04*2.44-0.22*1.31-0.14*0.4	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
404	А			4	Жилая	4.24*3.77	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
405	А			5	Кухня	(2.74+4.11)/2*3.79-0.34*1.31+0.3	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
406	А			6	Туалет	2.56*0.92-0.29*0.31-0.31*0.17	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
					Итого по квартире:		**64.4**	**64.4**	**32.5**	**31.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.9*1.45-0.5*0.3-0.34*0.1	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
407	А	5	208	1	Коридор	5.66*1.92+0.18*1.26+1.07*1.65	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0	2.7		
408	А			2	Туалет	1.71*0.91-0.29*0.6	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
409	А			3	Кухня	(2.69+4.1)/2*3.78-0.33*1.41+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
410	А			4	Жилая	4.24*3.72	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
411	А			5	Ванная	2.26*2.08-0.29*1.25	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
412	А			6	Жилая	3.93*4.19	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**63.6**	**63.6**	**32.3**	**31.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.1*0.3-0.48*0.29	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
413	А	5	209	1	Коридор	3.41*2.85-0.14*0.36	9.7	9.7	0.0	9.7	0.0	2.7		
414	А			2	Сан.узел	2.58*1.86+0.2*0.54	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
415	А			3	Кухня	3.77*2.84-0.22*0.8	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
416	А			4	Жилая	3.37*4.45	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**40.1**	**40.1**	**15.0**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.59	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
417	А	5	210	1	Коридор	3.42*2.91-0.05*2.43	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
418	А			2	Жилая	4.47*3.47	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
419	А			3	Кухня	3.78*2.78-0.19*0.78	10.4	10.4	0.0	10.4	0.0			
420	А			4	Сан.узел	2.58*1.87+0.22*0.78	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
					Итого по квартире:		**40.7**	**40.7**	**15.5**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.58*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
421	А	5	211	1	Коридор	5.7*1.92+0.18*1.28+1.06*1.66	12.9	12.9	0.0	12.9	0.0	2.7		
422	А			2	Жилая	3.95*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
423	А			3	Ванная	2.44*2.05-0.23*1.3-0.16*0.43	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
424	А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
425	А			5	Кухня	(2.72+4.1)/2*3.8-0.35*1.7+0.3	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
426	А			6	Туалет	1.75*0.91-0.25*0.64	1.4	1.4	0.0	1.4	0.0			
					Итого по квартире:		**64.2**	**64.2**	**32.6**	**31.6**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.48*0.32-0.33*0.11	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
					Итого по этажу 5 :		**962.9**	**962.9**	**473.3**	**489.6**	**0.0**			
427	А	6	126	1	Коридор	1*1.79+(1.79+1.18)/2*0.88+2.36*1.18-0.83*0.29+0.27*1.13+2.17*5.28+2.14*1.07+1.79*0.14+1.2	21.1	21.1	0.0	21.1	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
428	А	6	126	2	Сан.узел	1.33*1.33-0.15*0.28	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0	2.7		
429	А			3	Кухня	4.76*2.39+(3.47+4.76)/2*1.07+(2.20+3.47)/2*0.5	17.2	17.2	0.0	17.2	0.0			
430	А			4	Жилая	2.55*3.39+(2.36+3.39)/2*0.52	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
431	А			5	Жилая	3.54*4.39	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
432	А			6	Жилая	3.9*4.01	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
433	А			7	Ванная	2.74*1.8-0.46*0.14	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**86.1**	**86.1**	**41.2**	**44.9**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	4.25*1.75	7.4	0.0	0.0	0.0				7.4
434	А	6	127	1	Коридор	3.64*1.24+1.28*1.92+2.64*1.92-0.31*0.31-0.23*0.41	11.8	11.8	0.0	11.8	0.0	2.7		
435	А			2	Кладовая	1.34*1.56	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
436	А			3	Жилая	3.9*4.1	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
437	А			4	Кухня	3.4*3.36-0.33*0.24	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
438	А			5	Сан.узел	2.17*1.72	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
						Итого по квартире:	**44.9**	**44.9**	**16.0**	**28.9**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.77*3.93-0.22*1.04	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
439	А	6	128	1	Коридор	2.1*1.96+0.31*1.1+1.78*3.55+(1.73+0.95)/2*0.72	11.7	11.7	0.0	11.7	0.0	2.7		
440	А			2	Туалет	1.08*1.46+0.79*0.14	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
441	А			3	Ванная	1.9*2.9-0.37*0.96+0.19*0.74-0.06*1.08	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
442	А			4	Кухня-гостиная	5.59*3.65-1.68*0.47-0.75*1.16	18.7	18.7	18.7	0.0	0.0			
443	А			5	Жилая	3.59*3.25+(3.59+2.89)/2*0.67	13.8	13.8	13.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**51.1**	**51.1**	**32.5**	**18.6**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.76*3.91-0.22*0.99	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
444	А	6	129	1	Коридор	5.31*1.27-0.32*0.24+3.56*1.95-0.17*3.26	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
445	А			2	Кладовая	1.61*1.6	2.6	2.6	0.0	2.6	0.0			
446	А			3	Жилая	2.56*4.02	10.3	10.3	10.3	0.0	0.0			
447	А			4	Жилая	2.62*4.31+4.31*1.3/2+1.7-0.43*0.2	15.7	15.7	15.7	0.0	0.0			
448	А			5	Кухня	3.91*2.68+0.2-0.38*0.06	10.7	10.7	0.0	10.7	0.0			
449	А			6	Сан.узел	1.62*2.91	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
						Итого по квартире:	**57.1**	**57.1**	**26.0**	**31.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.75*4.41	7.7	0.0	0.0	0.0				7.7
450	А	6	130	1	Коридор	3.03*1.2+1.48*4.03+3.96*1.48+0.24*2.21-0.15*0.25	16.0	16.0	0.0	16.0	0.0	2.7		
451	А			2	Жилая	3.96*4.35	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
452	А			3	Ванная	1.79*3.01	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0			
453	А			4	Жилая	(2.66+3.47)/2*3.18-0.35*0.05+0.4	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
454	А			5	Жилая	2.88*4.15	12.0	12.0	12.0	0.0	0.0			
455	А			6	Кухня	4.13*2.61-0.72*0.16	10.7	10.7	0.0	10.7	0.0			
456	А			7	Туалет	1.51*1.37+0.33*0.48	2.2	2.2	0.0	2.2	0.0			
						Итого по квартире:	**73.6**	**73.6**	**39.3**	**34.3**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	(1.55+1.63)/2*3.83	6.1	0.0	0.0	0.0				6.1

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
457	А	6	156	1	Коридор	2.02*5.88+1.07*1.63-0.17*0.31	13.6	13.6	0.0	13.6	0.0	2.7		
458	А			2	Жилая	(5.09+3.7)/2*3.8+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
459	А			3	Кухня	4.26*3.63-0.14*0.77	15.4	15.4	0.0	15.4	0.0			
460	А			4	Ванная	1.99*1.87+0.34*0.59	3.9	3.9	0.0	3.9	0.0			
461	А			5	Туалет	1.04*2.04-0.21*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
462	А			6	Жилая	3.96*3.26	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.0**	**65.0**	**30.0**	**35.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.91*1.34-0.2*0.08-0.49*0.19	5.1	0.0	0.0	0.0				5.1
463	А	6	157	1	Коридор	3.39*2.91-0.38*0.13	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
464	А			2	Сан.узел	2.62*1.89+0.17*0.57	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
465	А			3	Кухня	3.76*2.84-0.26*1.38	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
466	А			4	Жилая	4.42*3.34	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.9**	**39.9**	**14.8**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
467	А	6	158	1	Коридор	3.45*2.89+0.98*0.02	10.0	10.0	0.0	10.0	0.0	2.7		
468	А			2	Жилая	4.43*3.47	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
469	А			3	Кухня	2.83*3.74-0.25*1.2	10.3	10.3	0.0	10.3	0.0			
470	А			4	Сан.узел	2.61*1.86+0.16*0.54	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.4*2.42	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
471	А	6	159	1	Коридор	5.91*2.04+1.05*1.66-0.19*0.3	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
472	А			2	Жилая	3.96*3.27	12.9	12.9	12.9	0.0	0.0			
473	А			3	Туалет	2.05*1.03-0.2*0.29	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
474	А			4	Ванная	1.89*1.87	3.5	3.5	0.0	3.5	0.0			
475	А			5	Кухня	4.23*3.62-0.72*0.15	15.2	15.2	0.0	15.2	0.0			
476	А			6	Жилая	(3.72+5.05)/2*3.82+0.4	17.2	17.2	17.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**30.1**	**34.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.75*1.35-0.37*0.52-0.23*0.09	4.8	0.0	0.0	0.0				4.8
477	А	6	184	1	Коридор	5.67*1.96+1.63*1.06+0.15*1.25	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
478	А			2	Туалет	2*0.92-0.28*0.29	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
479	А			3	Кухня	(2.71+4.09)/2*3.77-0.35*1.32+0.4	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
480	А			4	Жилая	4.26*3.76	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
481	А			5	Ванная	2.06*2.46-0.14*0.42-1.3*0.26	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
482	А			6	Жилая	4.19*3.97	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.9**	**64.9**	**32.6**	**32.3**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.91*1.46-0.1*0.32-0.3*0.47	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
483	А	6	185	1	Коридор	3.41*2.05+1.16*0.79/2-0.12*0.41	7.4	7.4	0.0	7.4	0.0	2.7		
484	А			2	Сан.узел	1.86*2.59+0.18*0.51	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
485	А			3	Кухня	3.75*2.84-0.25*0.75	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
486	А			4	Жилая	4.51*3.36+(2.23+3.36)/2*0.78	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**17.3**	**22.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.54	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
487	А	6	186	1	Коридор	2.9*3.43-0.03*2.44	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридор и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
488	А	6	186	2	Жилая	4.46*3.45	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0	2.7		
489	А			3	Кухня	3.76*2.83-0.82*0.21	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
490	А			4	Сан.узел	2.64*1.86+0.52*0.17	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.8**	**40.8**	**15.4**	**25.4**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.53	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
491	А	6	187	1	Коридор	5.69*1.94+1.26*0.17+1.64*1.08	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
492	А			2	Жилая	4.17*3.93	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
493	А			3	Ванная	2.74*2.06-0.29*1.31-0.14*0.42	5.2	5.2	0.0	5.2	0.0			
494	А			4	Жилая	4.24*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
495	А			5	Кухня	(2.78+4.11)/2*3.78-0.32*1.31+0.4	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0			
496	А			6	Туалет	0.92*1.98-0.24*0.28-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**65.2**	**65.2**	**32.3**	**32.9**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	4.04*1.46-0.61*0.3-0.09*0.33	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
497	А	6	212	1	Коридор	5.69*1.96+1.09*1.63+0.13*1.91+0.11*1.27-0.05*0.6	13.3	13.3	0.0	13.3	0.0	2.7		
498	А			2	Туалет	1.73*0.92+0.64*0.25	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
499	А			3	Кухня	(2.72+4.05)/2*3.76-0.35*1.41+0.4	12.6	12.6	0.0	12.6	0.0			
500	А			4	Жилая	4.27*3.64	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
501	А			5	Ванная	2.11*2.24-1.25*0.28	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
502	А			6	Жилая	4.16*3.95	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.0**	**64.0**	**31.9**	**32.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.5-0.11*0.38-0.22*0.47	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
503	А	6	213	1	Коридор	3.39*2.92-0.13*0.36	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
504	А			2	Сан.узел	2.63*1.86+0.17*0.6	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
505	А			3	Кухня	3.77*2.87-0.3*0.78	10.6	10.6	0.0	10.6	0.0			
506	А			4	Жилая	3.37*4.48	15.1	15.1	15.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.1**	**25.5**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.43*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
507	А	6	214	1	Коридор	2.85*3.44	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
508	А			2	Жилая	4.48*3.45	15.5	15.5	15.5	0.0	0.0			
509	А			3	Кухня	3.79*2.83-0.9*0.27	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
510	А			4	Сан.узел	2.54*1.81+0.26*0.64	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.5**	**25.1**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.57*2.43	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
511	А	6	215	1	Коридор	5.68*1.95+0.09*1.26+1.03*1.68-0.05*1.9	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0	2.7		
512	А			2	Жилая	3.95*4.18	16.5	16.5	16.5	0.0	0.0			
513	А			3	Ванная	2.24*2.05+0.23*0.55-0.18*0.16	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
514	А			4	Жилая	4.24*3.73	15.8	15.8	15.8	0.0	0.0			
515	А			5	Кухня	(2.78+4.12)/2*3.77-0.33*1.69+0.4	12.8	12.8	0.0	12.8	0.0			
516	А			6	Туалет	1.69*0.92+0.29*0.61	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.3**	**64.3**	**32.3**	**32.0**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.89*1.46-0.32*0.45-0.33*0.12	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					Итого по этажу 6 :		**943.4**	**943.4**	**437.7**	**505.7**	**0.0**			
517	А	7	131	1	Коридор	0.28*1.19+1.19*1.42+0.65*1.68 +0.83*0.07+0.89*1.66+0.7	5.4	5.4	0.0	5.4	0.0	2.7		
518	А			2	Кухня	4.67*5.96-0.29*0.83-1.8*2.45+(2.09+2.63)/2*1.10+1.6	27.4	27.4	0.0	27.4	0.0			
519	А			3	Сан.узел	1.16*1.29+0.12*1+2.96*1.78+0.6	7.5	7.5	0.0	7.5	0.0			
520	А			4	Гардероб	1.69*0.53+(1.35+1.69)/2*0.25	1.3	1.3	1.3	0.0	0.0			
521	А			5	Жилая	3.41*3.7-0.7*0.07	12.6	12.6	12.6	0.0	0.0			
522	А			6	Жилая	5.16*3.55-0.77*1.02+(0.44+1.53)/2*1.03	18.5	18.5	18.5	0.0	0.0			
523	А			7	Жилая	3.97*4.05-2.69*0.82	13.9	13.9	13.9	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**86.6**	**86.6**	**46.3**	**40.3**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	4.25*1.77	7.5	0.0	0.0	0.0				7.5
524	А	7	132	1	Коридор	1.93*1.91+0.31*1.56+1.63*1.68 +1.48*1.33+1.26*2.36	11.9	11.9	0.0	11.9	0.0	2.7		
525	А			2	Кладовая	1.54*1.34	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0			
526	А			3	Жилая	3.9*4.09	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
527	А			4	Кухня	3.4*3.37-0.04*0.74-0.19*0.35	11.4	11.4	0.0	11.4	0.0			
528	А			5	Сан.узел	2.14*1.72	3.7	3.7	0.0	3.7	0.0			
					Итого по квартире:		**45.1**	**45.1**	**16.0**	**29.1**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.76*3.92-0.21*1.01	6.7	0.0	0.0	0.0				6.7
529	А	7	133	1	Коридор	3.92*1.77+2.12*1.97+1.45*0.34	11.6	11.6	0.0	11.6	0.0	2.7		
530	А			2	Туалет	1.47*0.95+0.13*0.53	1.5	1.5	0.0	1.5	0.0			
531	А			3	Ванная	2.89*1.56+0.2*0.74-0.08*1.13	4.6	4.6	0.0	4.6	0.0			
532	А			4	Кухня	5.59*3.16	17.7	17.7	0.0	17.7	0.0			
533	А			5	Жилая	3.93*4.08	16.0	16.0	16.0	0.0	0.0			
					Итого по квартире:		**51.4**	**51.4**	**16.0**	**35.4**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	1.75*3.91-0.22*1	6.6	0.0	0.0	0.0				6.6
534	А	7	134	1	Коридор	1.94*1.61+3.26*1.74+0.33*1.04 +1.28*3.18	13.2	13.2	0.0	13.2	0.0	2.7		
535	А			2	Кладовая	1.62*1.55	2.5	2.5	0.0	2.5	0.0			
536	А			3	Жилая	2.55*4	10.2	10.2	10.2	0.0	0.0			
537	А			4	Жилая	(2.61+3.95)/2*4.22-(0.49+0.53)/2*0.21+0.6	14.3	14.3	14.3	0.0	0.0			
538	А			5	Кухня	(3.96+3.85)/2*2.79-0.1*0.42+0.4	11.3	11.3	0.0	11.3	0.0			
539	А			6	Сан.узел	2.91*1.66	4.8	4.8	0.0	4.8	0.0			
					Итого по квартире:		**56.3**	**56.3**	**24.5**	**31.8**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	1.77*4.4	7.8	0.0	0.0	0.0				7.8
540	А	7	135	1	Кухня-гостиная	2.78*0.99+2.99*3.28+(3.28+3.92)/2*1+1.85*3.92+1.82*1.77+(1.82+1.36)/2*0.78+1.36*0.62	28.7	28.7	28.7	0.0	0.0	2.7		
541	А			2	Гардероб	1.54*2.78	4.3	4.3	0.0	4.3	0.0			
542	А			3	Жилая	(4.03+2.92)/2*2.79+0.4	10.1	10.1	10.1	0.0	0.0			
543	А			4	Жилая	2.95*2.62+(2.62+1.99)/2*0.79-0.14*0.35	9.5	9.5	9.5	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
544	А	7	135	5	Туалет	1.84*1.15	2.1	2.1	0.0	2.1	0.0	2.7		
545	А			6	Ванная	2.07*1.96-0.3*0.3-0.09*0.19	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
546	А			7	Жилая	2.86*3.96+0.72*2.43+(2*2.43)/2*0.89	15.2	15.2	15.2	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**73.9**	**73.9**	**54.0**	**19.9**	**0.0**			
	А			8	Лоджия	3.82*1.65	6.3	0.0	0.0	0.0				6.3
547	А	7	160	1	Коридор	1.88*5.5-0.42*1.48+1.07*0.15	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
548	А			2	Жилая	(5.17+3.78)/2*4.04-0.07*0.25+0.4	18.5	18.5	18.5	0.0	0.0			
549	А			3	Кухня	3.98*4.17-0.11*1.31	16.5	16.5	0.0	16.5	0.0			
550	А			4	Сан.узел	2.64*1.6-0.69*0.23-0.16*0.41	4.0	4.0	0.0	4.0	0.0			
551	А			5	Жилая	4.17*3.96-0.13*0.9	16.4	16.4	16.4	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.3**	**65.3**	**34.9**	**30.4**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.91*1.37-0.23*0.1-0.47*0.2	5.2	0.0	0.0	0.0				5.2
552	А	7	161	1	Коридор	4.26*2.87-0.11*0.35+1.59*0.05	12.3	12.3	0.0	12.3	0.0	2.7		
553	А			2	Туалет	1.89*0.85-0.14*0.28	1.6	1.6	0.0	1.6	0.0			
554	А			3	Ванная	1.89*1.65	3.1	3.1	0.0	3.1	0.0			
555	А			4	Кухня	2.87*2.74-0.3*0.14	7.8	7.8	0.0	7.8	0.0			
556	А			5	Жилая	4.44*3.35	14.9	14.9	14.9	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**39.7**	**39.7**	**14.9**	**24.8**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	2.43*1.41	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
557	А	7	162	1	Коридор	3.45*2.85	9.8	9.8	0.0	9.8	0.0	2.7		
558	А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
559	А			3	Кухня	3.78*2.85-0.26*1.21	10.5	10.5	0.0	10.5	0.0			
560	А			4	Сан.узел	2.61*1.84+0.17*0.55	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.4**	**25.2**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.41*2.43	3.4	0.0	0.0	0.0				3.4
561	А	7	163	1	Коридор	5.91*2.05+1.02*1.65-0.3*0.2	13.7	13.7	0.0	13.7	0.0	2.7		
562	А			2	Жилая	3.95*3.29	13.0	13.0	13.0	0.0	0.0			
563	А			3	Сан.узел	1.99*3.07-0.14*0.3+0.09*0.75	6.1	6.1	0.0	6.1	0.0			
564	А			4	Кухня	4.24*3.64-0.14*0.72	15.3	15.3	0.0	15.3	0.0			
565	А			5	Жилая	(3.72+5.06)/2*3.81+0.4	17.1	17.1	17.1	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.2**	**65.2**	**30.1**	**35.1**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.73*1.32-0.49*0.34-0.07*0.2	4.7	0.0	0.0	0.0				4.7
566	А	7	188	1	Коридор	1.96*5.67+1.66*1.1+0.13*1.25-0.03*0.6	13.1	13.1	0.0	13.1	0.0	2.7		
567	А			2	Туалет	2*0.92--0.28*0.6	2.0	2.0	0.0	2.0	0.0			
568	А			3	Кухня	(2.71+4.05)/2*3.8+0.3-0.33*1.29	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0			
569	А			4	Жилая	4.24*3.74	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			
570	А			5	Сан.узел	2.05*2.47-0.26*1.3-0.14*0.42	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
571	А			6	Жилая	4.2*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.0**	**65.0**	**32.5**	**32.5**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.88*1.47-0.07*0.33-0.47*0.3	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
572	А	7	189	1	Коридор	3.4*2.91-0.12*0.35	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридов и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
573	А	7	189	2	Сан.узел	1.86*2.6+0.17*0.53	4.9	4.9	0.0	4.9	0.0	2.7		
574	А			3	Кухня	3.77*2.74-0.15*0.76	10.2	10.2	0.0	10.2	0.0			
575	А			4	Жилая	4.45*3.38	15.0	15.0	15.0	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.0**	**40.0**	**15.0**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.55	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
576	А	7	190	1	Коридор	3.43*2.91-0.02*2.43	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
577	А			2	Жилая	4.47*3.48	15.6	15.6	15.6	0.0	0.0			
578	А			3	Кухня	2.71*3.77-0.1*0.77	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
579	А			4	Сан.узел	2.63*1.88+0.16*0.53	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.6**	**40.6**	**15.6**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.53*2.41	3.7	0.0	0.0	0.0				3.7
580	А	7	191	1	Кухня-гостиная	5.69*1.95+0.19*1.26+3.93*1.12 +1.23*2.09+(2.76+4.07)/2*3.82 -0.34*1.3+0.3	31.2	31.2	31.2	0.0	0.0	2.7		
581	А			2	Туалет	1.98*0.91-0.24*0.28-0.29*0.16	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
582	А			3	Жилая	4.19*3.95	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
583	А			4	Сан.узел	2.44*2-0.42*0.14-1.3*0.22	4.5	4.5	0.0	4.5	0.0			
584	А			5	Жилая	3.11*3.78	11.8	11.8	11.8	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**65.8**	**65.8**	**59.6**	**6.2**	**0.0**			
	А			6	Лоджия	3.87*1.47-0.47*0.3-0.1*0.33	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
585	А	7	216	1	Коридор	5.68*1.94+1.26*0.17	11.2	11.2	0.0	11.2	0.0	2.7		
586	А			2	Кухня	3.91*0.31+1.24*1.61+(2.67+4.1)/2*3.77+0.3-0.35*1.42	15.8	15.8	0.0	15.8	0.0			
587	А			3	Туалет	1.63*0.93+0.65*0.37	1.8	1.8	0.0	1.8	0.0			
588	А			4	Жилая	3.96*3.74	14.8	14.8	14.8	0.0	0.0			
589	А			5	Ванная	2.27*2.06-0.24*1.31	4.4	4.4	0.0	4.4	0.0			
590	А			6	Жилая	3.97*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**31.4**	**33.2**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.88*1.53-0.11*0.37-0.36*0.46	5.7	0.0	0.0	0.0				5.7
591	А	7	217	1	Коридор	3.89*2.61-0.37*0.13	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0	2.7		
592	А			2	Сан.узел	1.67*2.1+0.18*0.58	3.6	3.6	0.0	3.6	0.0			
593	А			3	Кухня	3.97*2.33-0.14*0.94	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0			
594	А			4	Жилая	3.78*4.77-0.41*1.71	17.3	17.3	17.3	0.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.1**	**40.1**	**17.3**	**22.8**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	2.42*1.58	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
595	А	7	218	1	Коридор	2.91*3.46-0.05*2.47	9.9	9.9	0.0	9.9	0.0	2.7		
596	А			2	Жилая	3.46*4.46	15.4	15.4	15.4	0.0	0.0			
597	А			3	Кухня	3.78*2.7-0.14*0.77	10.1	10.1	0.0	10.1	0.0			
598	А			4	Сан.узел	2.6*1.87+0.2*0.52	5.0	5.0	0.0	5.0	0.0			
						Итого по квартире:	**40.4**	**40.4**	**15.4**	**25.0**	**0.0**			
	А			5	Лоджия	1.58*2.42	3.8	0.0	0.0	0.0				3.8
599	А	7	219	1	Коридор	5.67*1.94+0.16*1.26+1.09*1.65	13.0	13.0	0.0	13.0	0.0	2.7		
600	А			2	Жилая	3.96*4.19	16.6	16.6	16.6	0.0	0.0			
601	А			3	Ванная	2.46*2.06-0.24*1.23-0.13*0.4	4.7	4.7	0.0	4.7	0.0			
602	А			4	Жилая	4.23*3.75	15.9	15.9	15.9	0.0	0.0			

Жилые помещения

	Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, корид и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квар-тиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примеча-ние
								Квартиры (кв.м.)	из неё		Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд, (с коэф.)			
									жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
603	А	7	219	5	Кухня	(2.75+4.11)/2*3.79+0.3-0.36*1.7	12.7	12.7	0.0	12.7	0.0	2.7		
604	А			6	Туалет	1.64*0.91+0.35*0.64	1.7	1.7	0.0	1.7	0.0			
						Итого по квартире:	**64.6**	**64.6**	**32.5**	**32.1**	**0.0**			
	А			7	Лоджия	3.9*1.46-0.49*0.3-0.34*0.1	5.5	0.0	0.0	0.0				5.5
						Итого по этажу 7 :	**945.2**	**945.2**	**471.4**	**473.8**	**0.0**			
						Всего по дому:	**6 662.3**	**6 662.3**	**3 343.5**	**3 319.9**	**0.0**			

За итогами

	А				Лоджия		554.7	4.7	0.0	0.0				554.7
	А				Терраса		253.6	0.0	0.0	0.0				253.6

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8

Нежилые встроенные помещения

	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строе-ния	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
							Полезная площадь	основная	вспомога-тельная		
1	А	Цоко льный	1001	1	Вентиляционная	3.86*1.92	7.4	0.0	7.4	3	Прочее
2	А			2	Сан.узел	2.34*0.94+2.34*1.59	5.9	0.0	5.9		Прочее
3	А			3	Техническое помещение	1.39*5.16+1.79*1.91+1.42*5.16	17.9	0.0	17.9		Прочее
4	А			4	Выставочный зал	20.25*10.24+1.76*6.83-2.1*0.2+0.2*4.38+5.88*2.07-2.4*2.24-0.26*4.4-0.6*0.25-0.26*0.44-0.47*0.3-0.47*0.27-0.26*0.58-0.64*0.29-0.27*0.6-4*0.3*0.6	223.7	223.7	0.0		Прочее
5	А			5	Тамбур	2.08*2.25-0.29*0.55-0.29*0.6	4.3	0.0	4.3		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**259.2**	**223.7**	**35.5**		
					Итого по помещению 1001:		**259.2**	**223.7**	**35.5**		
6	А	Цоко льный	1002	1	Тамбур	2.11*1.9-0.26*0.32	3.9	0.0	3.9	3	Прочее
7	А			2	Сан.узел	2.35*1.2+1.4*2.35	6.1	0.0	6.1		Прочее
8	А			3	Выставочный зал	9.09*6.03+6.5*4.03-0.46*0.28-0.6*0.3-2.28*2.07-0.33*0.3-0.28*0.27	75.8	75.8	0.0		Прочее
9	А			4	Вентиляционная	2.03*3.11-0.36*1.76	5.7	0.0	5.7		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**91.5**	**75.8**	**15.7**		
					Итого по помещению 1002:		**91.5**	**75.8**	**15.7**		
10	А	Цоко льный	1003	1	Вентиляционная	4.86*3.19-1.78*3.20	9.8	0.0	9.8	3	Прочее
11	А			2	Сан.узел	1.58*2.13	3.4	0.0	3.4		Прочее
12	А			3	Коллокторная	2.96*4.81-1.89*1.78	10.9	0.0	10.9		Прочее
13	А			4	Выставочный зал	12.46*11.4-2.23*2.32-0.6*0.26-1.75*2.46-3.11*6.37-0.3*0.6-0.25*0.83-0.25*0.6-0.3*0.6-0.25*0.6+1.81*0.57-0.25*0.4+1.81*2.42+0.13*0.68+0.06*2.51	117.3	117.3	0.0		Прочее
14	А			5	Тамбур	2.16*2.08-0.35*0.27	4.4	0.0	4.4		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**145.8**	**117.3**	**28.5**		
					Итого по помещению 1003:		**145.8**	**117.3**	**28.5**		
15	А	Цоко льный	1004	1	Выставочный зал	10.22*12.51-1.93*6.38-0.26*0.6-0.26*0.35-0.3*0.32+0.08*2.53-0.6*0.27-0.25*0.6-0.3*0.6-0.27*0.61-0.27*0.92+1.83*0.53	115.5	115.5	0.0	3	Прочее
16	А			2	Сан.узел	1.74*1.61	2.8	0.0	2.8		Прочее
17	А			3	Вентиляционная	1.89*3.29-0.31*2.02	5.6	0.0	5.6		Прочее
18	А			4	Тамбур	1.76*3.27	5.8	0.0	5.8		Прочее

Нежилые встроенные помещения

	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строе-ния	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
							Полезная площадь	основная	вспомога-тельная		
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**129.7**	**115.5**	**14.2**		
						Итого по помещению 1004:	**129.7**	**115.5**	**14.2**		
19	А	Цокольный	1005	1	Тамбур	3.25*1.73	5.6	0.0	5.6	3	Прочее
20	А			2	Вентиляционная	1.89*3.24-1.99*0.3	5.5	0.0	5.5		Прочее
21	А			3	Сан.узел	1.57*2.13	3.3	0.0	3.3		Прочее
22	А			4	Коллекторная	4.84*3-1.65*1.76	11.6	0.0	11.6		Прочее
23	А			5	Выставочный зал	12.5*11.34-0.36*0.28-0.28*0.6-1.73*2.46-6.48*3.09+2.53*0.09-0.36*0.25-0.6*0.25-0.3*0.6-0.23*0.6-0.41*0.23+1.89*0.61+1.89*2.43-0.15*0.71	122.4	122.4	0.0		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**148.4**	**122.4**	**26.0**		
						Итого по помещению 1005:	**148.4**	**122.4**	**26.0**		
24	А	Цокольный	1006	1	Выставочный зал	10.3*12.5-1.98*6.4-0.6*0.25-0.29*0.31-0.3*0.33+0.1*1.21+0.37*1.32-0.23*0.25-0.25*0.6-0.3*0.6-0.25*0.6-0.25*1.01+1.85*0.54	116.6	116.6	0.0	3	Прочее
25	А			2	Сан.узел	1.74*1.60	2.8	0.0	2.8		Прочее
26	А			3	Вентиляционная	1.90*3.27-1.94*0.33	5.6	0.0	5.6		Прочее
27	А			4	Тамбур	1.75*3.26	5.7	0.0	5.7		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**130.7**	**116.6**	**14.1**		
						Итого по помещению 1006:	**130.7**	**116.6**	**14.1**		
28	А	Цокольный	1007	1	Кабинет	3.24*3.80-2*0.3	11.7	11.7	0.0	3	Прочее
29	А			2	Вентиляционная	3.17*4.83-3.16*1.76	9.7	0.0	9.7		Прочее
30	А			3	Сан.узел	1.92*1.58	3.0	0.0	3.0		Прочее
31	А			4	Коллекторная	4.75*2.99	14.2	0.0	14.2		Прочее
32	А			5	Выставочный зал	12.5*11.32-2.15*2.17-0.6*0.27-2.25*1.74-6.24*3.09-0.32*0.3+0.08*2.53-0.3*0.25-0.25*0.6-0.26*0.6-0.25*0.6-0.25*0.39+1.83*0.59+1.83*2.44-0.19*0.73-0.3*0.6	118.2	118.2	0.0		Прочее
33	А			6	Тамбур	2.12*2.01-0.48*0.28	4.1	0.0	4.1		Прочее
	Итого по Цокольный этажу помещения:						**160.9**	**129.9**	**31.0**		
						Итого по помещению 1007:	**160.9**	**129.9**	**31.0**		
34	А	Цокольный	1008	1	Тамбур	2.34*2.15-0.28*0.54	4.9	0.0	4.9	3	Прочее
35	А			2	Выставочный зал	12.53*10.36-1.95*6.45-1.76*2.5-0.3*0.6-2.31*2.51-0.3*0.54-0.53*0.27-0.25*0.6-0.26*1.2-0.26*0.81-0.26*1+1.82*0.59	106.7	106.7	0.0		Прочее

Нежилые встроенные помещения

	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строе-ния	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения			Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
							Полезная площадь	основная	вспомога-тельная		
36	А	Цоко льный	1008	3	Сан.узел	2.19*1.59	3.5	0.0	3.5	3	Прочее
37	А			4	Вентиляционная	4.88*1.41	6.9	0.0	6.9		Прочее
38	А			5	Кабинет	3.82*3.25-0.3*2	11.8	11.8	0.0		Прочее
Итого по Цокольный этажу помещения:							**133.8**	**118.5**	**15.3**		
Итого по помещению 1008:							**133.8**	**118.5**	**15.3**		
Итого по этажу Цокольный :							**1 200.0**	**1 019.7**	**180.3**		
Итого по помещениям:							**1 200.0**	**1 019.7**	**180.3**		

	Полезная:	**Основная:**	**Вспомогательная:**
Прочее	1200.0	1019.7	180.3
Итого:	**1200.0**	**1019.7**	**180.3**

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)
расположенного в г. Ханты-Мансийск по ул Шевченко дом № 8

Места общего пользования

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру,	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
А	Цоколь		I	Тепловой узел	12.52*4.06-0.28*0.55-0.25*0.6-0.28*0.6-0.25*0.6-0.27*0.6-0.55*0.3	49.9	3	Помещения общественного назначения
А			II	Техническое помещение	3.29*3.8-0.31*1.95	11.9	3	Помещения общественного назначения
А			III	Тамбур	1.65*4.77	7.9	3	Помещения общественного назначения
А			IV	Техническое помещение	4.91*1.42	7.0	3	Помещения общественного назначения
А			V	Электрощитовая	4.85*3.22-1.78*3.14	10.0	3	Помещения общественного назначения
А			VI	Тамбур	4.37*1.65	7.2	3	Помещения общественного назначения
А			VII	Техническое помещение	4.76*1.44	6.9	3	Помещения общественного назначения
А			VIII	Техническое помещение	1.57*4.43	7.0	3	Помещения общественного назначения
А	1		I	Тамбур	1.42*0.95+4.79*1.88+0.35*1.42	10.9	2.7	Места общего пользования
А			II	Коридор	1.41*2.71	3.8	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.81*2.71+1.45*2.21	16.2	2.7	Места общего пользования
А			IV	Тамбур	2.19*1.8	3.9	2.7	Места общего пользования
А			V	Тамбур	2.44*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			VI	Лестничная клетка	3.99*2.44+2.96*4.8+2.7*1.44+3.3*1.39+4.8*1.18+0.7	38.8	2.7	Места общего пользования
А			VII	Тамбур	2.24*1.78	4.0	2.7	Места общего пользования
А			VIII	Тамбур	2.46*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			IX	Лестничная клетка	3.99*2.47+4.8*2.98+1.43*2.71+1.39*3.3+1.18*4.8+0.7	39.0	2.7	Места общего пользования
А			X	Тамбур	2.22*1.77	3.9	2.7	Места общего пользования
А			XI	Тамбур	2.46*1.71	4.2	2.7	Места общего пользования
А			XII	Лестничная клетка	4.01*2.46+4.79*2.96+1.44*2.7+3.3*1.4+1.18*4.79+0.7	38.9	2.7	Места общего пользования
А	2		I	Коридор	1.6*7.91-0.39*0.33-0.4*0.33-0.23*0.81	12.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.79*1.97-0.49*0.32+1.4*3.3+1.4*3.3+2.69*4.79	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.78*2.99-0.37*0.93+1.41*3.3+1.4*3.3+1.15*4.78+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.37*0.94+1.4*3.29+1.42*3.29+1.18*4.78+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.81*2.98+1.42*3.3+1.42*3.3+1.14*4.81+0.6	29.8	2.7	Места общего пользования
А	3		I	Коридор	7.87*1.57-0.39*0.33-0.43*0.33-0.76*0.21	11.9	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.79*2.69+3.29*1.38+1.39*3.29+1.97*4.79-0.49*0.19	31.3	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.8*3-0.37*0.95+1.39*3.3+1.41*3.3+1.15*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру,	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений
А			IV	Лестничная клетка	4.78*2.97-0.38*0.92+1.4*3.27+1.41*3.27+1.16*4.78+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	2.99*4.79-0.96*0.29+1.41*3.31+1.41*3.31+1.1*4.79+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А	4		I	Коридор	7.93*1.61-0.33*0.42-0.33*0.42-0.27*0.76	12.3	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.8*2.69+1.4*3.3+1.4*3.3+1.96*4.8-0.79*0.18	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.8*2.97-0.37*0.95+1.4*3.3+1.41*3.3+1.17*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.77*3-0.37*0.93+1.4*3.3+1.4*3.3+1.17*4.77+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.28*0.96+1.41*3.3+1.42*3.3+1.17*4.78+0.6	29.5	2.7	Места общего пользования
А	5		I	Коридор	7.91*1.57-0.32*0.41-0.35*0.39	12.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	2.69*4.81+3.3*1.41+3.3*1.39+1.98*4.81	31.7	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.79*2.98-0.38*0.93+3.3*1.4+3.3*1.42+1.17*4.79+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.8*2.98-0.38*0.94+1.39*3.3+1.4*3.3+1.17*4.8+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.78*2.97-0.29*0.97+1.4*3.3+1.4*3.3+1.17*4.78+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А	6		I	Лестничная клетка	4.78*2.68+3.33*1.36+1.37*3.33+1.95*4.78-0.2*0.25	31.2	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	4.78*2.98-0.37*0.93+3.3*1.4+3.3*1.42+4.76*1.17+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.76*2.98-0.94*0.37+3.3*1.4+3.3*1.38+4.76*1.17+0.6	29.2	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.79*2.98-0.28*0.98+3.3*1.4+3.3*1.4+1.17*4.79+0.6	29.4	2.7	Места общего пользования
А			V	Коридор	7.91*1.58-0.37*0.3-0.37*0.32-0.78*0.19	12.1	2.7	Места общего пользования
А	7		I	Коридор	7.89*1.59-0.43*0.31-0.31*0.41-0.2*0.77	12.1	2.7	Места общего пользования
А			II	Лестничная клетка	2.69*4.81+3.33*1.37+1.38*3.33+1.96*4.81-0.34*0.34	31.4	2.7	Места общего пользования
А			III	Лестничная клетка	4.76*2.98-0.37*0.56+3.3*1.39+3.3*1.39+1.17*4.76+0.6	29.3	2.7	Места общего пользования
А			IV	Лестничная клетка	4.79*2.98+1.39*3.3+1.4*3.3+1.17*4.79+0.6-0.37*0.95	29.3	2.7	Места общего пользования
А			V	Лестничная клетка	4.8*2.99+1.41*3.3+1.38*3.3+1.17*4.8+0.6-0.35*0.97	29.4	2.7	Места общего пользования

	В площади здания	**Уборочная площадь**
Места общего пользования	961.9	0.0
Помещения общественного назначения	107.8	0.0
Итого по местам общего пользования:	**1069.7**	**0.0**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану строе-ния	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутрен-нему обмеру,	Высота помещений по внутрен. обмеру	Назначение помещений

ОРЕОЛ
управляющая компания

Исх. 031225/02
от «03» декабря 2025 года

ООО «Содружество»

Настоящим ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что на дату оценки 05.12.2025 г. оцениваемые помещения, расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, сданы в аренду на основании следующих договоров аренды и на следующие сроки:

№ п/п	Кадастровый номер, номер помещения	Аренда	Арендатор	Арендуемая площадь, кв.м	Срок действия договора
1	86:12:0101071:121, пом. 1002	Договор аренды № 2510/02-ХМ от 01.10.2025	Карячкина Наталья Витальевна (ИП)	91,5	До 31.08.2026
2	86:12:0101071:85, пом. 1003	Договор аренды № 200218 от 18.02.2020 г. и ДС № 1 от 17.05.2024	«РВБ» ООО	145,8	бессрочный
3	86:12:0101071:56, пом. 1004	Договор аренды № 210301/04-ХМ от 01.03.2021 г., ДС № 1 от 20.05.2021 г., ДС № 2 от 25.02.2025 г.	«БИОНИКА» ООО	129,7	До 31.08.2026 г.
4	86:12:0101071:132, пом. 1005	Договор аренды № 230420/05-ХМ от 20.04.2023 г.; ДС № 1 от 01.04.2024 г., ДС № 2 от 09.07.2024 г., ДС № 3 от 28.10.2025 г.	Шуляк Вадим Олегович (ИП)	148,4	До 19.01.2026 г.
5	86:12:0101071:148, пом. 1007	Договор аренды № 2510/07-ХМ от 28.10.2025 г.	ООО «ВИМ С»	160,9	До 30.09.2030 г.
6	86:12:0101071:75, пом. 1008	Договор аренды № 2509/08-ХМ от 29.10.2025 г.	Ануфриева Светлана Петровна (ИП)	133,8	До 31.07.2026

Генеральный директор **Д.В. Сукманов**

"ОРЕОЛ" "OREOL" AM" LLC

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