СОДРУЖЕСТВО

МНОГОГРАННАЯ ОЦЕНКА

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

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

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	26 марта 2026 года
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	26 марта 2026 года
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	ОЦ/01/13

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество» и в соответствии с договором ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и заданием на оценку №13 от 04 марта 2025 года, произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск.

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, по состоянию на дату проведения оценки 26 марта 2026 года составляет:

17 730 000 (Семнадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 796 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
2	Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	3 596 000
3	Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 583 000
4	Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305	4 755 000
Итого:		17 730 000

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 8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
4.1. Сведения о независимости 12
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. 13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата 14
5.2. Специальные допущения 14
5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными 14
5.4. Прочие допущения 15
5.5. Ограничения оценки 16
6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 17
6.1. Основные понятия и определения 17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7.1. Идентификация объекта оценки 21
7.2. Локальное местоположение объекта оценки 21
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
7.4. Перечень использованных документов 37
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 38
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 38
8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-апрель 2025 г. 42
8.3. Анализ рынка недвижимости 44
8.3.1. Анализ рынка недвижимости 44
8.3.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск 44
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 48
8.4.1. Скидка на торг 49
8.4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости 50
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 51
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 52
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 52
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 52
10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 53
11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ 56
11.1. Оценка сравнительным подходом квартиры 58

11.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода 74
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 75
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 77
13.1. Информация об объектах аналогах 77
13.2. Документы, представленные заказчиком 83

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: - Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305.
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	26 марта 2026 года
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №13 от 04 марта 2026 года к договору № ОЦ/01/2025 от 01 июля 2025 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд
Порядковый номер отчета и дата составления	№ ОЦ/01/13 от 26 марта 2026 года
Заказчик оценки	ООО «УК «ОРЕОЛ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав – доверительное управление
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» стоимость определяется без учёта налогов»
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.

Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов, руб.	
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	17 730 703
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, (с учетом округления), руб.	17 730 000 (Семнадцать миллионов семьсот тридцать тысяч)

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 795 910	4 796 000
2	Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	3 596 332	3 596 000
3	Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 583 124	4 583 000
4	Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305	4 755 338	4 755 000
Итого:		17 730 703	17 730 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 796 000
2	Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	3 596 000
3	Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 583 000
4	Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305	4 755 000
Итого:		17 730 000

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 объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, по состоянию на дату проведения оценки 26 марта 2026 года составляет:

17 730 000 (Семнадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 796 000
2	Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный	3 596 000

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
	округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	
3	Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 583 000
4	Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305	4 755 000
Итого:		17 730 000

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: - Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305. 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: - Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727; - Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305.
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 26.03.2026 г. 4) Предполагаемое использование объекта – текущее использование 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
Основание для установления предпосылок стоимости	На основании Указания ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., стоимость объекта оценки должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«26» марта 2026 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчёте не приводить.
Ограничения оценки	Оценка проводится без проведения осмотра, по данным фотографий Заказчика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком для определения справедливой стоимости имущества входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а также для определения справедливой стоимости в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации с учетом математического округления. Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта не приводить.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

4.1. Сведения о независимости

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

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

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

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

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

5.2. Специальные допущения

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

5.3. Существенные допущения, не являющиеся специальными

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

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

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

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

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

5.4. Прочие допущения

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

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

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

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

5.5. Ограничения оценки

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

6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

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

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

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

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

6.1. Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

Допущения подразделяются на две категории:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[2] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

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

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

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

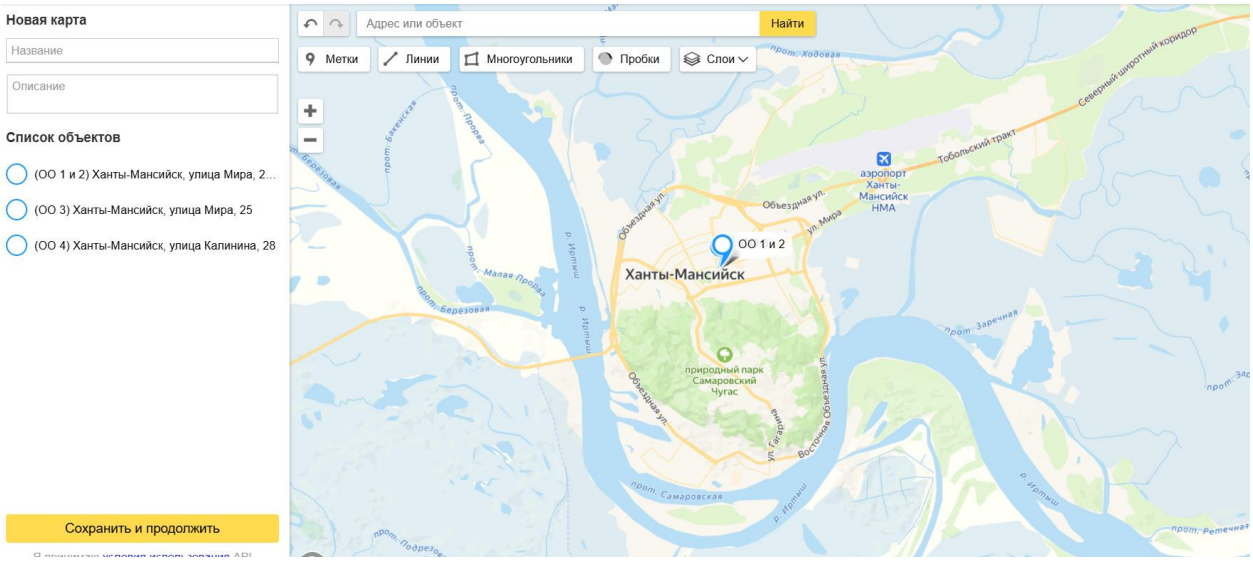
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Идентификация объекта оценки

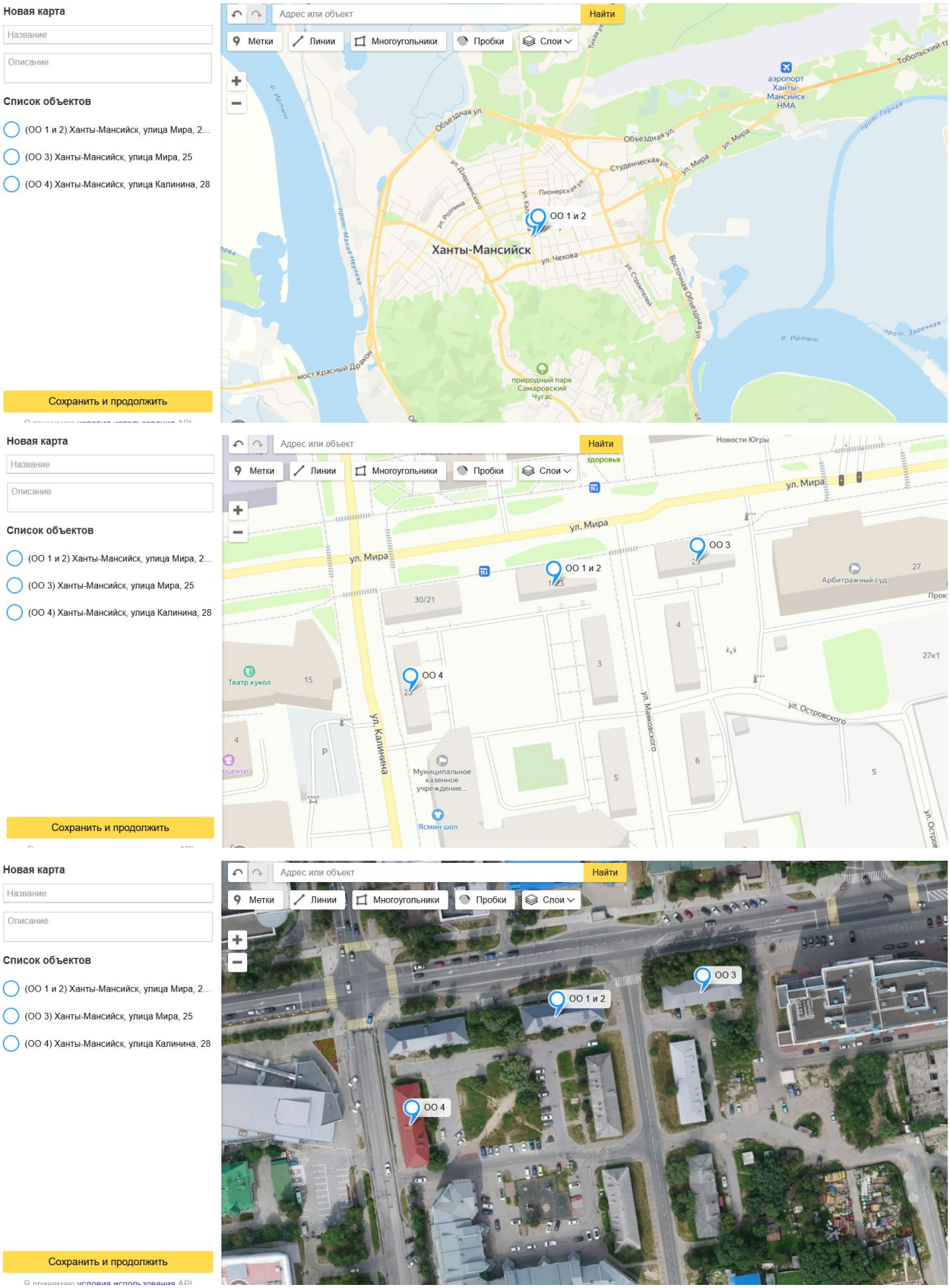
Согласно заданию на оценку, объектом оценки являются объекты недвижимости, в составе:

- Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230;
- Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231;
- Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727;
- Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305.

7.2. Локальное местоположение объекта оценки[3]



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



Краткая характеристика локального расположения объектов оценки

Характеристика	Описание / значение
Адрес объектов оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 23, д. 25 и ул. Калинина, д. 28
Округ	Центральный

Характеристика	Описание / значение
Район	Литературный квартал
Расположение в квартале	Красная линия
Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки	Средняя
Объекты окружения	Социально-бытовые объекты и жилые дома. В шаговой доступности школы, больницы, торговые комплексы
Ближайшая к объектам оценки магистраль	ул. Мира, ул. Калинина
Возможность подъезда к зданию	Со стороны ул. Мира и ул. Калинина
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	В шаговой доступности
Маршруты общественных видов транспорта	Автобусы, маршрутные такси
Условия парковки	на придомовой территории
Придомовая территория	Свободный доступ
Наличие зеленых насаждений	Кустарники, деревья во дворе домов и на придомовой территории

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

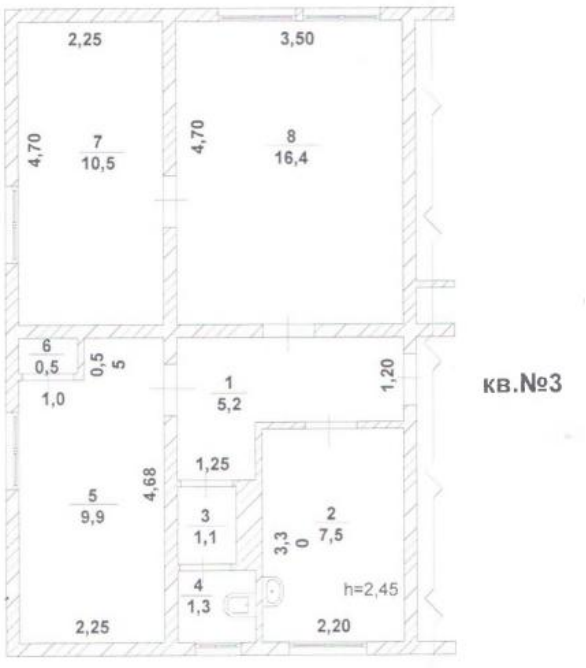
Описание здания, в котором расположен объекты оценки, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101054:744
Год постройки	1965
Общая площадь, кв.м.	581,8
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	6 395 139,78

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

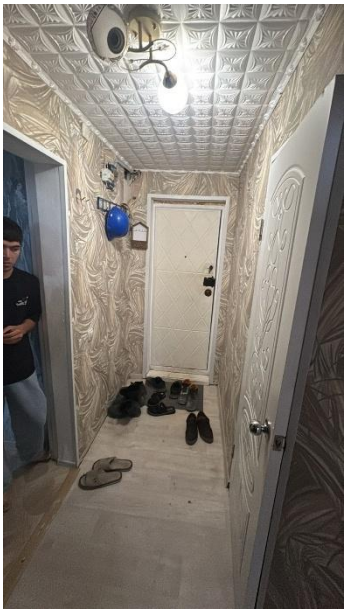
Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3

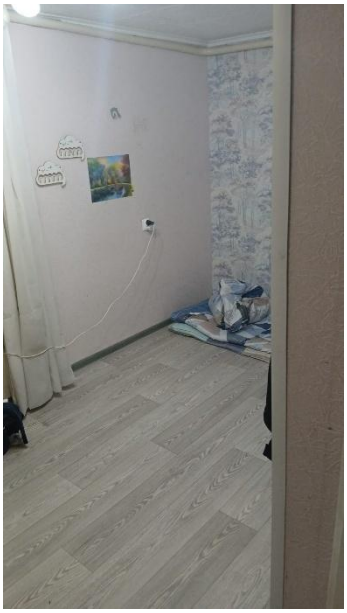
Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3

Характеристика	Описание / значение
Кадастровый номер	86:12:0000000:5230
Общая площадь, кв.м.	52,4
Этаж расположения	2
Количество комнат	3
Площадь кухни, кв. м	7,5
Высота потолков, м	2,45
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность (86:12:0000000:5230-86/041/2024-11 от 02.07.2024)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление (86:12:0000000:5230-86/041/2024-12 от 02.07.2024)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	575 980,28
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из ЕГРН от 15.11.2024, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

















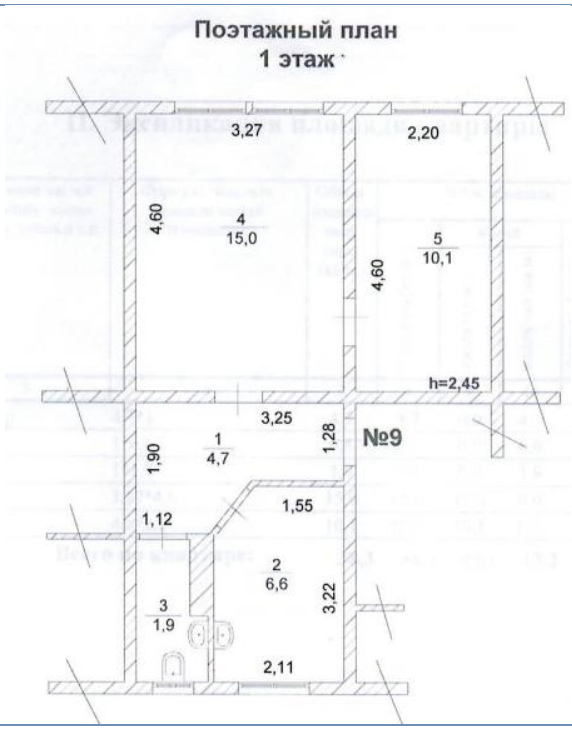






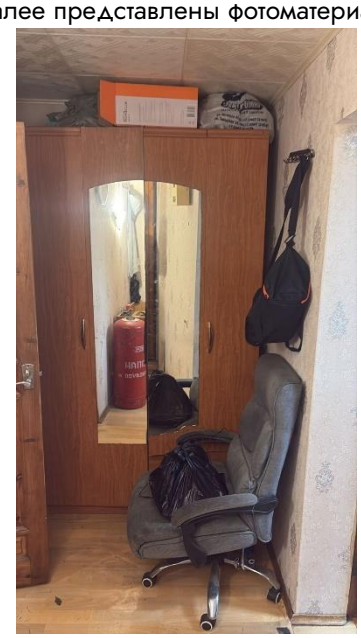


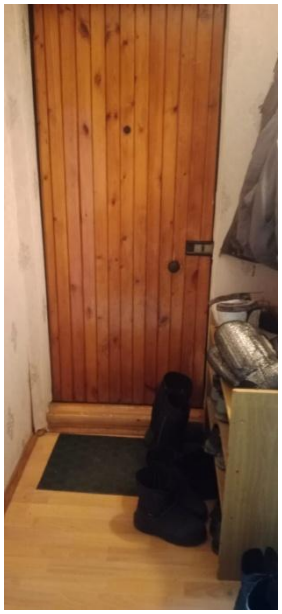
Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9
Кадастровый номер	86:12:0000000:5231
Общая площадь, кв.м.	38,3
Этаж расположения	1
Количество комнат	2
Площадь кухни, кв. м	6,6
Высота потолков, м	2,45
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность (86:12:0000000:5231-86/041/2021-2 от 02.11.2021)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление (86:12:0000000:5231-86/041/2021-3 от 02.11.2021)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	420 993,22
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из ЕГРН от 15.11.2024, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.





















Описание здания, в котором расположен объект оценки, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25

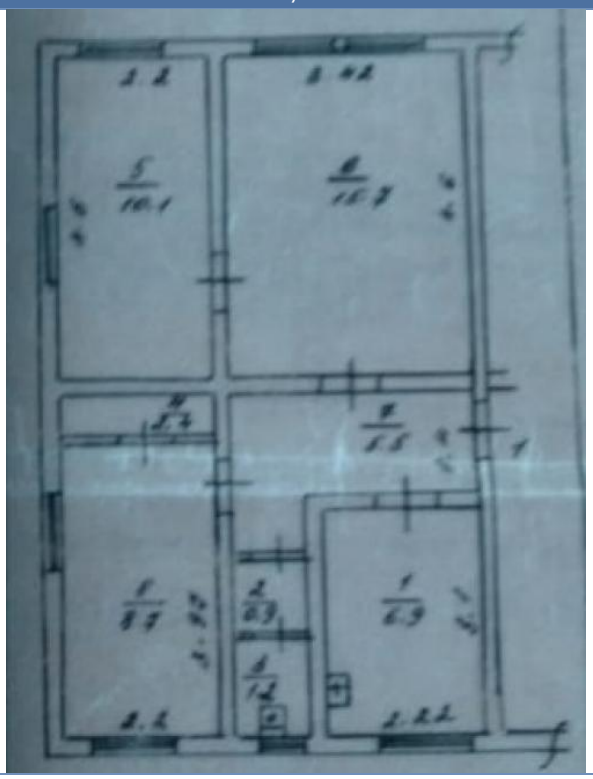
Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101054:745
Год постройки	1965
Общая площадь, кв.м.	573,2
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное

Характеристика	Описание / значение
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	6 300 608,67

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

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25, кв. 1

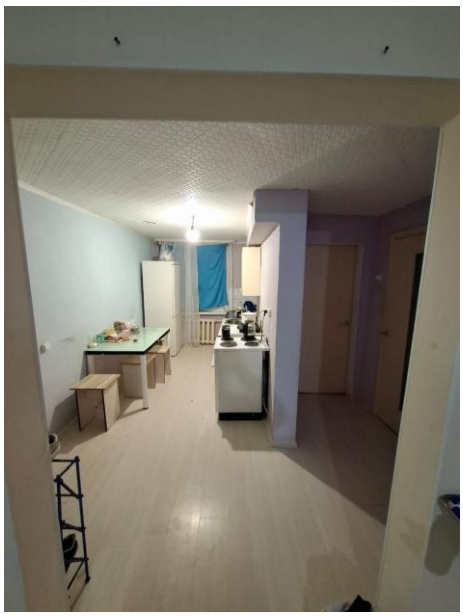
Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д 25, кв. 1
Кадастровый номер	86:12:0000000:7727
Общая площадь, кв.м.	51,9
Этаж расположения	1
Количество комнат	3
Площадь кухни, кв. м	6,9
Высота потолков, м	2,5
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность (86:12:0000000:7727-86/041/2022-3 от 02.02.2022-3)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление (86:12:0000000:7727-86/041/2022-4 от 02.02.2022-3)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	801 346,9
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из ЕГРН от 15.11.2024, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения

Характеристика	Описание / значение
План квартиры	

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

Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.

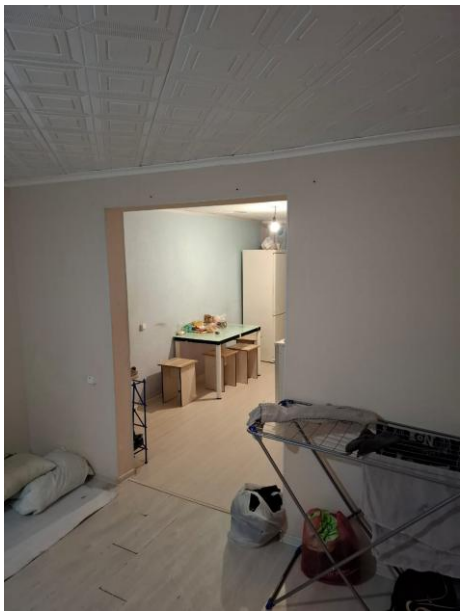






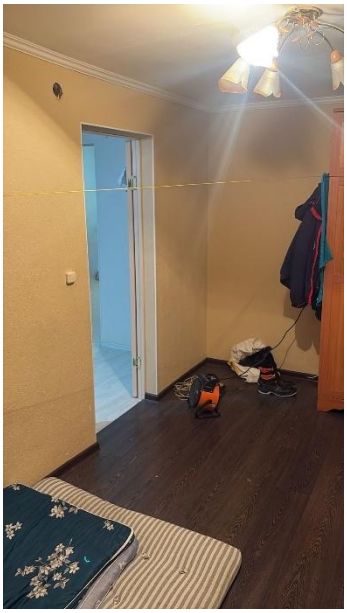


















Характеристика объектов оценки представлена на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных открытых источников[4].

Описание здания, в котором расположен объект оценки, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Жилой дом
Кадастровый номер	86:12:0101084:45
Год постройки	1965
Общая площадь, кв.м.	532,1
Материал стен дома	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные
Этажей в доме	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет
Наличие лифта	Нет

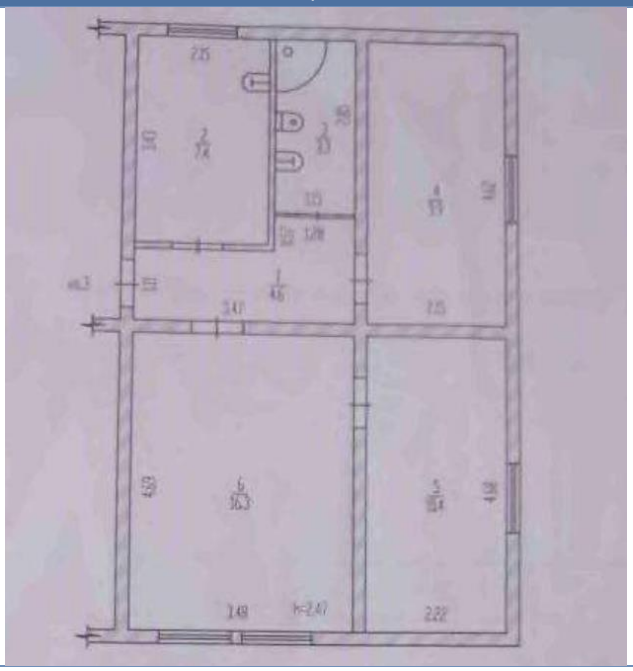
[4] https://nspd.gov.ru/map, https://domreestr.ru/, https://admhmansy.ru/dep-mun-sob/deyatelnost/zhile/snos-avariynykh-zhilykh-domov.php

Характеристика	Описание / значение
Информация о планах на снос, реконструкцию, о необходимости проведения, капитального ремонта	Дом не находится в планах на снос, данные о необходимости проведения ремонта отсутствуют
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Мусоропровод	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	5 848 837,88

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

Описание объекта оценки (квартира), по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира)
Адрес объекта оценки	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3
Кадастровый номер	86:12:0101084:305
Общая площадь, кв.м.	51,9
Этаж расположения	2
Количество комнат	3
Площадь кухни, кв. м	7,4
Высота потолков, м	2,47
Тип санузла	Совмещенный
Уровень внутренней отделки	Простая
Балкон / Лоджия	Отсутствует
Вид зарегистрированного права	Общая долевая собственность (86:12:0101084:305-86/041/2023-10 от 16.10.2023)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление (86:12:0101084:305-86/041/2023-11 от 16.10.2023)
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Кадастровая стоимость, руб.	570 484,28
Документы содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки	Выписка из ЕГРН от 15.11.2024, Технический паспорт
Текущее использование объекта оценки	В качестве жилого помещения

Характеристика	Описание / значение
План квартиры	

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

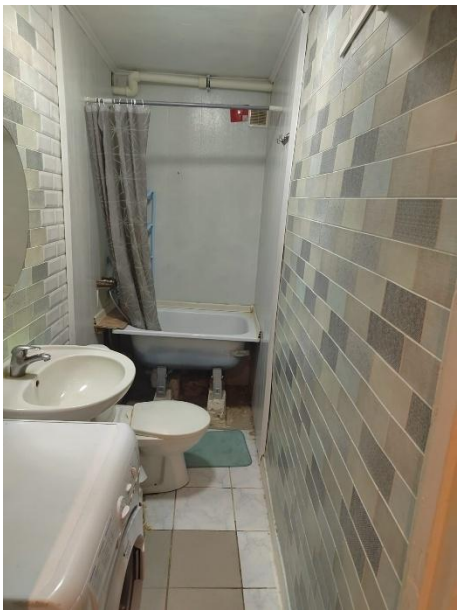
Далее представлены фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.





















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;
- Технические паспорта.

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

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

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

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

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта [5]

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)

№		Янв-дек 25/24		24/23	23/22	22/21
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (предв. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (янв-сент)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет данных	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет данных	Нет данных

[5] https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoj-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoj-obstanovki дата публикации до даты оценки

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
	здравоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %						
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.01.26,** млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	в 2 раза	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.01.26,** трлн.руб..	Нет данных		+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	394,0	+15,7	+15,7	-7,8	-1,1
17.	Международные резервы России (ЗВР), на **20.02.26**г:, млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого	797,2	+25,6	+25,6	+2,0	-1,7
	запаса)					
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-**декабрь 2025** года, трлн.руб.	-5,6	+62,1	в 1,75 раза		
19.	Государственный внешний долг, на **01.02.26**г., млрд. долл. США	62,0	+16,9	+7,5	-2,3	0.0
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	18,7 млрд. долл. США за 9 мес 25г				

	Другие показатели	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с **16.02.26г.**, %	15,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,18	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	85,12	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы 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. В результате, 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. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства,

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

Для решения текущих задач экономики российское 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 издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научнотехнических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113) (см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

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

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

– новых квартир - на 7,1%,

– квартир вторичного рынка – на 6,1%,

– индивидуальных домов – на 4,0%,

– земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,

– земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%

– земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,

– земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,

– земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,

– торговых помещений и зданий – на 12,4%,

– административных помещений и зданий – на 8,1%,

– складских помещений и зданий – на 15,4%,

– производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост 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 на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры)

востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

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 на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а 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, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

8.2. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа за январь-апрель 2025 г.[6]

Динамика показателей социально-экономического развития

Показатели	2023	2024	Целевые показатели 2025	соответствующий период	
				2024	2025
Валовой региональный продукт, млрд рублей	8 628,9	9 801,4	8 498,3	x	x
Индекс физического объема валового регионального продукта, %	100,1	97,2	100,2	x	x
Объем промышленного производства, млрд рублей	8 955,7	10 243,4	8 642,7	8 530,4	6 867,5
Индекс физического объема промышленного производства, %	98,5	96,5	99,0	97,0	97,6
Добыча нефти, млн тонн	216,0	204,7	202,0	171,3	168,1
Цена за нефть марки «Urals» (мировые), долларов США за баррель	62,99	66,6	58,0	64,72	53,68
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	84,7	92,4	86,1	90,8	84,5
Добыча газа, млрд куб. м^3	31,5	29,8	28,8	25,0	24,2
Выработка электроэнергии, млрд кВтч	84,2	80,3	79,5	66,2	67,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	1 552,3	1 720,9	1 776,5	1 218,1	1 199,2

[6] https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/дата публикации 08.12.2025

Показатели	2023	2024	Целевые показатели 2025	соответствующий период	
				2024	2025
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	107,4	103,8	100,2	104,7	90,5
Ввод в действие жилых домов:					
тыс. кв. м общей площади	955,3	975,7	958,0	583,6	515,4
%	108,8	102,1	98,2	93,1	88,3
Среднедушевые доходы населения, рублей	72 634	82 347	x	79 730	88 340
Реальные денежные доходы населения, %	108,1	107,4	102,7	106,5	103,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, в рублях	108 148	124 744	138 216	119 519	131 739
Реальная заработная плата, %	108,4	107,7	102,6	106,4	101,6
Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций, человек	738 350	733 551	x	734 501	725 638
Оборот розничной торговли, млрд рублей	557,6	644,3	679,7	522,3	537,3
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	109,4	108,9	98,9	108,9	96,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	166,9	199,2	232,5	163,3	191,7
Индекс физического объема платных услуг населению, %	104,3	109,7	104,4	108,9	104,3
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	104,6	107,9	106,2	104,9	103,3
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет РФ, млрд. рублей	3 904,8	5 093,2	x	4 368,1	3 447,6
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, %	0,31	0,22	0,23	0,21	0,20

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

По производству электроэнергии автономный округ занимает 1-е место.

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

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

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

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

Демографическая ситуация

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

Средний размер дохода пенсионера на 1 ноября 2025 года – 34 588,6 рублей (на 1 ноября 2024 года – 30 998,5 рублей) или 188,7 % от величины прожиточного минимума пенсионера в Югре.

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

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

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

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

8.3. Анализ рынка недвижимости

8.3.1. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки являются объекты недвижимости, расположенные в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск.

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

8.3.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск[7]

В 2026 году рынок недвижимости Югры может перейти к фазе умеренного оживления. Эксперты прогнозируют рост ипотечного кредитования примерно на 25%, постепенное усиление вторичного рынка и повышение арендных ставок на фоне изменения макроэкономических условий.

Ключевыми факторами останутся динамика инфляции и снижение ключевой ставки, от которых напрямую зависит доступность кредитов и покупательская активность. В этой статье разбираемся, что происходит с первичным и вторичным жильем, как меняются цены и сроки продажи, чего ждать арендаторам и какие факторы будут определять ситуацию в регионе.

Прогноз – 2026

Руководитель сургутского филиала компании «Этажи» Константин Сыпко отмечает, что региональная ситуация будет развиваться в рамках общероссийских тенденций.

«Основной прогноз по рынку недвижимости Югры на 2026 год в целом коррелирует с прогнозами по стране. Ожидается, что рынок ипотечного кредитования будет более активным в 2026 году, примерно на 25% в росте. Это произойдет за счет увеличения рыночных программ, учитывая, что по прогнозам многих аналитиков, ключевая ставка к концу года составит примерно 13%. Эти условия уже достаточно хорошие для ипотеки, соответственно, исходя из этого, на отложенном спросе на вторичном рынке недвижимости и на накопленных денежных средствах на вкладах можно ожидать определенного роста», – подчеркнул он.

По словам эксперта, объем денежных средств на вкладах сейчас рекордно высок, учитывая снижение ключевой ставки. При этом, именно она считается главным драйвером рынка в 2026 году.

[7] https://www.siapress.ru/_opinions/140493-rinok-nedvigimosti-yugri-voydet-v-fazu-ostorognogo-rosta-v-2026-godu дата публикации 13.02.2026

«Ключевым драйвером рынка по-прежнему остается наша ключевая ставка. Она, конечно, зависит от инфляции. С учетом последних тенденций инфляции, можно говорить о вполне реалистичном прогнозе постепенного снижения ключевой ставки. Поэтому, если говорить о макроэкономических факторах, я не буду затрагивать геополитику – не в этом наше дело. Остается уровень инфляции, от которого зависит размер ключевой ставки», – обозначил он.

Вторичный рынок выходит на первый план

1 февраля поменялись правила оформления семейной ипотеки. Теперь нельзя оформлять две льготные ипотеки на одну семью, супруги должны выступать созаемщиками. После этих изменений эксперты зафиксировали изменение структуры спроса – на вторичный рынок недвижимости.

«Изменение спроса на недвижимость уже сейчас ощущается после коррекции семейной ипотеки — это перераспределение спроса с первичного рынка на вторичный. По нашим оценкам, 2026 год станет годом, когда рынком доминирует вторичный рынок недвижимости, это будет рынок загородной недвижимости, квартир и коммерческой недвижимости», – обратил внимание Сыпко.

Между тем средний срок продажи вторичного жилья остается высоким, а рынок сохраняет покупательский характер, считает директор филиала компании «Этажи». Однако стоит ожидать, что цены продолжат расти.

«Средний срок продажи вторичного жилья по-прежнему остается на высоком уровне. В сравнении с 2023 годом рынок сохраняет статус покупательского. Предложение объектов по-прежнему высоко. Тем не менее, с учетом постепенного снижения ключевой ставки, мы наблюдаем умеренный рост стоимости квадратного метра на вторичном рынке. Поэтому можно ожидать, что тренд на рост цен сохранится. Мы прогнозируем, что при снижении ключевой ставки стоимость квадратного метра на вторичке будет расти. Более того, существует значительная разница в стоимости жилья между первичным и вторичным рынком, и вторичка постепенно сможет догонять первичку», – рассказал специалист.

Кстати, по итогам декабря 2025 года Югра заняла третье место в России по доле ипотечных сделок на вторичном рынке — 42%. Выше показатель был только в Чукотском автономном округе (46%) и Ямало-Ненецком автономном округе (44%).

А «первичка» – на второй

Экономист и инвестбанкир Евгений Коган, анализируя ситуацию на первичном рынке в целом по стране, отмечает, что в 2025 году цены на новостройки выросли на 10,2%, а в Москве — на 22,5%. В четвертом квартале рост ускорился до 4,7%, а в декабре было продано 3,5 млн кв. м жилья при среднем уровне около 2 млн кв. м в месяц.

По его оценке, столь резкий всплеск был во многом связан с временными факторами — изменением условий семейной ипотеки, ожиданиями роста ставок и снижением компенсаций банкам со стороны государства. Это привело к перераспределению спроса: часть покупателей, планировавших сделки позже, оформила ипотеку в конце года.

В первом полугодии 2026 года эксперт ожидает умеренный рост цен. При этом снижение стоимости жилья он считает маловероятным из-за высокой инфляции и роста издержек застройщиков.

«Семейная ипотека продолжает действовать, генерируя стабильный спрос. Инфляция остается высокой, а застройщики уже не могут абсорбировать рост издержек, он будет переноситься в цены», – прокомментировал экономист.

Тем временем в Сургуте по итогам 2025 года зафиксировали снижение средней стоимости квадратного метра на первичном рынке на 10,5% — до 138,3 тыс. рублей. В целом по стране первичная недвижимость в ипотечных сделках за январь — декабрь 2025 года подорожала на 6,8%.

Аренда продолжит рост

На рынке аренды в 2026 году эксперты ожидают роста ставок. Как отметила руководитель отдела аренды сургутского филиала компании «Этажи» Валерия Сотник, одним из факторов станет увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

«В 2026 году ставки по аренде, без сомнения, вырастут в соответствии с ростом тарифов ЖКХ. В Тюменской области тарифы на ЖКХ увеличились примерно на 17-18% по сравнению с предыдущим

периодом, что частично обусловит рост арендных цен, – указала эксперт. – *Также важным фактором является сезонность. В арендном бизнесе сезонность начинается с конца июля – августа – этого периода, когда происходит приток студентов, и товарная полка недвижимости начинает опустеть. В такие моменты многие собственники начинают демпинговать, снижая арендные ставки, чтобы быстрее найти жильцов».*

Запросы покупателей остаются прежними

Существенных изменений в запросах покупателей по сравнению с 2025 годом эксперты не фиксируют. В спросе по-прежнему остаются квартиры в центре города, рядом с хорошей инфраструктурой и в качественных домах.

«Все это коррелирует со стоимостью квадратного метра и возможностями покупателя. Поэтому говорить о каких-то существенных изменениях пока рано. Мы продолжим наблюдать за ситуацией на вторичном рынке и узнаем, как изменятся условия в текущем году», – резюмировал Константин Сыпко.

В пользу сценария постепенного оживления говорит и свежая статистика по ипотеке. Январь стал рекордным для страны: россияне во всех банках получили около 430 млрд рублей на покупку жилья в ипотеку. Этот показатель оказался максимальным для января за всю историю наблюдений — более чем втрое выше результата января 2025 года и более чем в 1,5 раза выше января 2024, когда ключевая ставка еще не достигла пиковых значений, а на рынке действовала массовая программа господдержки.

В Югре динамика выглядит более сдержанной, однако также фиксируется рост. Жители округа оформили на 13% больше ипотечных кредитов, чем год назад. При этом, по информации ВТБ, средняя сумма ипотечного кредита в регионе увеличилась почти на миллион рублей.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск в районе расположения оцениваемого имущества.

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за кв.м.
1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 21	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327101214/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.b8D4ouiu_FA.OjmTSA2bq7RXbESddEukV37nsFhqAW4u4evs78PMRXljwkBduWHgMthOjLpu4sJ42Wg0aVtXtrlkJUgF8M0	52,9	5 500 000	103 970
2	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 22А	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327499235/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.uwt2VH40XtI.OBosjF085Q38XAzuKS1HR8ZMzCsHjqQXMby4JBBq1BpaJ-rRU3lF46bLT1kan6r3RQSeXb-vwSuffEVyOFc	39	4 700 000	120 513
3	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 22	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327104064/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.6n8LBuDjvcU.yz1Nbd6Rjx2lXtLQi-z8qxxch6NYfjkIffXvPy14dW_ekCUyTBZ7Cy73cdBFlIPrJfDr8Yt72zsYj1IJfsE	68,7	6 000 000	87 336
4	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 22А	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327499235/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.lKdI1lDFOSo.uFVt3Va7aTPC8oBYXmcKNEXsmenX7cdQQtLY2eJThaTju28uEWFncSnCyJ9tVwGPskilqq8NmL25ry-sF6c	39	4 700 000	120 513
5	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 39	https://hmao.cian.ru/sale/flat/326056341/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.sSQTxZFvKg8.tILdhdsattfbN1kpVf09kHj-nQqW7sk6pSF-TolDvtqXoH1Scad9GUfRosloCMHKHDZfXAIjevPQWkR_6QY	42,4	3 930 000	92 689
6	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 43	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267495/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.PPnoUuYUAH8.JVNGHJV22jCP33Dit8tzMVpQUOrmW9AsdrgF7htJk001b6nUehvQiBkNsza_hYxQnfTl187clYnqDrOBI0E	37,2	3 850 000	103 495

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за кв.м.
7	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Строителей, 103	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327851934/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.leMlslz0CIk.Z6zvrMDSyiLiIrFAP7cyPNJezoepWGSGQJK7RJ5NEGDDjMENwhil-r5pfgqbmwWRi9-QKIp5D4e8iHL26Os	67,6	5 500 000	81 361
8	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 127А	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322713009/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.gpZO0cfsuuA.-m95F3jU4bsLGvORsnsA02mDZZHwkVDsTWHmScKsMT1T8D-0AZcvksgqkaa-t_Bj0x0I1pycec695ZRlbU4qTUx7PXIXBp3ExmIn8bh0Ng	50,2	4 450 000	88 645
9	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Крупской, 15	https://hmao.cian.ru/sale/flat/326660806/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.SJqJtC9Y6BA._KnW-jN0014ZJSwA-vt7nJ1FazI8NFOXOa8GkBadlGH1w5gwvOCMO4INTwPpz4m6Nn4Ze-AR1vAQRblJZSs	42,9	4 285 000	99 883
10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 23	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327039278/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.C8QM91XqfXQ.XJ--KpuB6WxpO0YKOdENP2JKAUljt42-syZRTb8f_kan2ixgGH0vjV18TNfvtt2f9FOu9QYEeuWtyQEwWVk	40,8	4 500 000	110 294
11	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 23	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327039283/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.ba1wCRx7-2Y.YEUExCFoL_tw3TyptfSYXyoelq3H3vX2aEFUkAuoTLPbPCnWNgUmRAVa2NmuuL3M4VvJDR8aStqnSnpuNRk	34	4 800 000	141 176
12	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 72	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327113468/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.rrYnjFFXaRA.x40RMCokosf2pmeRKhw_99rvS6yDUeHglpPAo0yCQRZ27_TQQpId-buU2Ba3efZEsci5OeesW7LjvbaTLLQ	54,5	4 700 000	86 239
13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 23/1	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327398960/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.vTUMpeh8OlY.WwmCSvpbzOxH_0oX77JQwjKAy5rbpx28XASX8K7UjVTCxbqOMxPmJ62udJvXYOiRY4N1wQVAL7d3BiQdH7w	31,3	3 500 000	111 821
14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 30/21	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267473/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.LktxAFfQ53o.YR5WwtW-vcbkL_O9hbQQVfBW_oWQfm-znV-ZYyPbGx4e1M_5JNkwmlMtJRJGqBJ82aZycY1Kmlc1B_VGdtM	40	4 590 000	114 750
15	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 25	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267476/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.gLljjlDhVCw.dKQ_TcA9zYeNuPfnMZ73NqENZJRP7jxvMkOeTIjITdG_pZHJfu6fdYRRcTU9ahgnfPc3Db3r0MkGdYiP4Qo	50,4	4 850 000	96 230
16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, 6	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327267504/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.5QvtarqLyV0.ih5U35uHabnjdcZXYt5tB6KaF2Y9lMivn6CTbOUGgMMPTWfOdyA3K2wgoNokNQoArHEBsGTWRTd9eqm8KRE	38,2	3 750 000	98 168

№ п/п	Адрес	Ссылка	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за кв.м.
17	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Сирина, 51	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327006968/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.WHR3mtMJ24I.RapcvW0hrP5Pc9MTY5az0MxJ097UadduyACEDgvz9BGwajoRWpo4jDcToDaWehSJIRdMBbuJJQSiWXBqlKU	54,5	5 000 000	91 743
18	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 23	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_412_m_22_et._7743113242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA	41,2	3 980 000	96 602
19	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 85/7	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/3-k._kvartira_52_m_22_et._4343155881?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	52	5 550 000	106 731
20	Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 28	https://khm.etagi.com/realty/8286972/	36,8	4 200 000	114 130
21	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 28	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322577273/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.dzYqmXbffWM.qN9DAi4BxZB-4GjpflMF_De-S1jDKFcclrf6a0f36DxXM5QA9HQNB8BcMdA3CgHSqUQ8Dm3SYLTgd0DlXY	52,8	5 000 000	94 697
Минимальное значение			26	3 500 000	81 361
Максимальное значение			71	7 200 000	141 176
Среднее значение			55	4 884 615	102 904
Медиана			54	4 800 000	99 883

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости[8]

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

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

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

- платежеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различными уровнями образования), уровнями миграции, количествами браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения. Эти изменения представляют важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать;

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

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

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

Факторы предложение – это факторы, влияющие на величину предложения.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

В соответствии со Справочником оценщика и судебного эксперта-2025 года «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы для массового современного жилья и современного жилья повышенной комфортности:

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Физическое состояние дома	0,09
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Количество комнат	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Материал стен	0,06
7	Этаж расположения	0,05
8	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,05
9	Тип комнат (смежные/частично-смежные, изолированные)	0,04
10	Наличие балкона или лоджии	0,04
11	Право собственности (долевая/полная)	0,04
12	Количество санузлов	0,03
13	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
14	Наличие организованной парковки у дома	0,03
15	Высота потолков	0,03
16	Наличие охраны	0,02

"Содружество"

8.4.1. Скидка на торг

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного

предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие объекты продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его объект "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие объекты никогда не продадутся по завышенной цене).

Скидка на торг для жилых помещений[9]

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,91**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,88**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**

01.01.2026

8.4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Стоимость квартир, сопоставимых с оцениваемыми в г. Ханты-Мансийск, в районе расположения оцениваемого имущества, находится в диапазоне от 81 361 руб./кв.м до 141 176 руб./кв.м.

Скидка на торг для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. может составлять от -2% до -9%.

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование[10] представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии[11].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки[12].

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[13].

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[14].

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

[11] 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

[12] 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

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

[14] 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[15].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[17].

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

[17] 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[18] – 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[19].

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

где o V - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

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

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

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

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

где i Ц - цена i-ого аналога;

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

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

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

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

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

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

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

11.1. Оценка сравнительным подходом квартиры

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

В качестве объектов-аналогов[20] используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщику следует:

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

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

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

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

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

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

[20] П.22 ФСО7

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

Информация об объекте оценки и объектах аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка на источник информации	-	-	-	-	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_412_m_22_et._7743113242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA	https://hmao.cian.ru/sale/flat/327101214/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.b8D4ouiu_FA.OjmTSA2bq7RXbESddEukV37nsFhqAW4u4evs78PMRXljwkBduWHgMthOjLpu4sJ42Wg0aVtXtrlkJUgF8M0	https://khm.etagi.com/realty/8286972/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/322577273/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.dzYqmXbffWM.qN9DAi4BxZB-4GjpflMF_De-S1jDKFcclrf6a0f36DxXM5QA9HQNB8BcMdA3CgHSqUQ8Dm3SYLTgd0DlXY
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3	Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 23	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 21	Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 28	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Красноармейская ул., 28
Цена предложения, руб.	-	-	-	-	3 980 000	5 500 000	4 200 000	5 000 000
Цена предложения, руб. за кв.м.	-	-	-	-	96 602	103 970	114 130	94 697
Площадь объекта, кв.м.	52,40	38,30	50,40	51,90	41,20	52,90	36,80	52,80
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Количество комнат	3	2	3	3	2	2	2	2
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Этаж	2/2	1/2	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Площадь кухни, кв.м.	7,5	6,6	6,9	7,4	6,8	9	7,6	8,4
Лифт	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Мебель и техника	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Первая группа элементов сравнения								
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменение цен)	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	Сделка	Сделка	Сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Выбор единицы сравнения

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

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

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права[21]

Объекты оценки находятся в общей долевой собственности. Все объекты-аналоги находятся в собственности и предлагаются к продаже (продажа права собственности) от собственников (представителей собственников), т.е. в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ продажа права владения, пользования и распоряжения имуществом. Корректировка не производилась.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
1	Полная собственность одного лица на квартиру			**1,00**
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех сособственников			**1,00**
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,81	0,87	**0,84**
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,52	0,73	**0,62**

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на условия продажи

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

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4012-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-01-2026-goda

аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим поправка не вводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение цен)

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки[22], поправка не вносилась.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)[23]

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

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере -6% для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м., регион – Б группа, согласно данным НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,91**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,88**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**

01.01.2026

Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения.

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб. за кв.м.		96 602	103 970	114 130	94 697
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		96 602	103 970	114 130	94 697
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		96 602	103 970	114 130	94 697
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		96 602	103 970	114 130	94 697

[22] 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.

[23] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия рынка (изменение цен)	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		96 602	103 970	114 130	94 697
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		90 806	97 732	107 283	89 015

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Данные корректировки сравнения рассчитываются с использованием метода анализа вторичных данных.

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

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

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

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

Выбор ценообразующих факторов.

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

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

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

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

где:

$K_{КОР.}$ -корректировка;

$K_{СОО}$ коэффициент поправки объекта оценки;

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

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

Корректировка на площадь объекта оценки[24]

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

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

Корректировка на этаж расположения[25]

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциального покупателя жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение могут составлять квартиры, современной, элитной постройки или бизнес-класса. Где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

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

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4010-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-01-2026-goda

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4014-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-01-2026-goda

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты на переоборудование в нежилое - на 01.01.2026 года

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	**0,98**
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	**0,97**
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	**0,95**
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	**1,04**
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	**0,96**
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	**9,4%**

Оцениваемым объекта и аналогам, расположенным на первых этажах, применен корректирующий коэффициент 0,95.

Оцениваемым объекта и аналогам, расположенным на последних этажах, применен корректирующий коэффициент 0,96.

Таблица корректировки на этаж расположения для объекта оценки с кадастровыми номерами 86:12:0000000:5230 и 86:12:0101084:305

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Таблица корректировки на этаж расположения для объекта оценки с кадастровыми номерами 86:12:0000000:5231 и 86:12:0000000:7727

Показатель	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%

Корректировка на наличие балкона/лоджии[26]

В данном отчете поправка введена согласно данным Справочника оценщика и судебного эксперта-2025 года «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки.

[26] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4004-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-01-2026-goda

Таблица 312. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,94	0,90	0,97

У всех оцениваемых объектов и аналогов №1 и №4 балкон/лоджия отсутствуют, к ним применен корректирующий коэффициент 0,97.

У аналогов №2 и №3 имеется балкон/лоджия, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

Таблица корректировки на наличие балкона/лоджии

Показатель	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97
Корректировка, %		0,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%

Корректировка на тип и количество санузлов[27]

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			**1,00**
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	**0,98**
3	Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	**1,02**
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,88	0,93	**0,91**

Все оцениваемые объекты и аналог №1 имеют совмещенный санузел, к ним применен корректирующий коэффициент 0,98.

Аналоги №2, №3 и №4 имеют раздельный санузел, к ним применен корректирующий коэффициент 1,00.

Таблица корректировки на тип и количество санузлов

Показатель	Объекты оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%

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

[27] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4004-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-01-2026-goda

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 составил 5%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

где:

Roo – Рыночная стоимость объекта оценки;

Soa – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

K – весовой коэффициент;

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

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

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:5230

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		90 806	97 732	107 283	89 015
Площадь объекта, кв.м.	52,4	41,2	52,9	36,8	52,8
Коэффициент корректировки	1,00	0,97	1,00	0,96	1,001
Корректировка, %		-2,6%	0,1%	-3,8%	0,1%
Корректировка, руб.		-2 370	102	-4 091	74
Этаж расположения	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97
Корректировка, %		0,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	-2 932	-3 218	0
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка, руб.		0	-1 955	-2 146	-1 780
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-2 370	-4 784	-9 455	-1 706
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	88 435	92 947	97 828	87 309
Абсолютное значение корректировок, руб.		2 370	4 989	9 455	1 855
Валовая абсолютная корректировка		2,6%	5,1%	8,8%	2,08%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		25,5%	24,9%	24,0%	25,61%
Вес объектов аналогов		22 534	23 122	23 507	22 362
Коэффициент вариации	5%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	91 525				
Стоимость объекта оценки, руб.	4 795 910				

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:5231

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		90 806	97 732	107 283	89 015
Площадь объекта, кв.м.	38,3	41,2	52,9	36,8	52,8
Коэффициент корректировки	1,00	1,01	1,04	1,00	1,036

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0,8%	3,6%	-0,4%	3,6%
Корректировка, руб.		732	3 534	-470	3 200
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Корректировка, руб.		-946	-1 018	-1 118	-927
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97
Корректировка, %		0,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	-2 932	-3 218	0
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка, руб.		0	-1 955	-2 146	-1 780
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-214	-2 370	-6 952	492
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	90 592	95 361	100 331	89 508
Абсолютное значение корректировок, руб.		1 678	9 439	6 952	5 907
Валовая абсолютная корректировка		1,8%	9,7%	6,5%	6,64%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		26,0%	24,2%	24,9%	24,87%
Вес объектов аналогов		23 589	23 062	24 988	22 260
Коэффициент вариации	5%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	93 899				
Стоимость объекта оценки, руб.	3 596 332				

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0000000:7727

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		90 806	97 732	107 283	89 015
Площадь объекта, кв.м.	50,4	41,2	52,9	36,8	52,8
Коэффициент корректировки	1,00	0,98	1,01	0,97	1,005
Корректировка, %		-2,2%	0,5%	-3,4%	0,5%
Корректировка, руб.		-1 991	522	-3 648	457
Этаж расположения	1/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Корректировка, руб.		-946	-1 018	-1 118	-927
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97
Корректировка, %		0,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	-2 932	-3 218	0
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка, руб.		0	-1 955	-2 146	-1 780
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-2 937	-5 383	-10 130	-2 251
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	87 869	92 349	97 153	86 764
Абсолютное значение корректировок, руб.		2 937	6 426	10 130	3 164
Валовая абсолютная корректировка		3,2%	6,6%	9,4%	3,55%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		25,6%	24,8%	24,1%	25,50%
Вес объектов аналогов		22 479	22 884	23 444	22 128
Коэффициент вариации	5%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	90 935				
Стоимость объекта оценки, руб.	4 583 124				

Таблица определения стоимости методом сравнения продаж, корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101084:305

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м.		90 806	97 732	107 283	89 015
Площадь объекта, кв.м.	51,9	41,2	52,9	36,8	52,8
Коэффициент корректировки	1,00	0,97	1,00	0,96	1,002
Корректировка, %		-2,5%	0,2%	-3,7%	0,2%
Корректировка, руб.		-2 277	205	-3 982	169
Этаж расположения	2/2	2/2	2/2	2/2	2/2
Коэффициент корректировки	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Балкон/лоджия	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет
Коэффициент корректировки	0,97	0,97	1,00	1,00	0,97
Корректировка, %		0,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	-2 932	-3 218	0
Тип и количество санузлов	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Коэффициент корректировки	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка, руб.		0	-1 955	-2 146	-1 780

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов		-2 277	-4 681	-9 346	-1 612
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	?	88 529	93 050	97 937	87 403
Абсолютное значение корректировок, руб.		2 277	5 092	9 346	1 949
Валовая абсолютная корректировка		2,5%	5,2%	8,7%	2,19%
Весовое значение (вес объектов аналогов), %		25,5%	24,9%	24,1%	25,59%
Вес объектов аналогов		22 581	23 125	23 555	22 364
Коэффициент вариации	5%				
Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.	91 625				
Стоимость объекта оценки, руб.	4 755 338				

11.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составила:

17 730 703 (Семнадцать миллионов семьсот тридцать тысяч семьсот три) рубля.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 795 910
2	Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	3 596 332
3	Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 583 124
4	Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305	4 755 338
Итого:		17 730 703

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[28].

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

Расчёт согласованной стоимости объекта оценки

Наименование	Результат по подходу, руб.
Сравнительный подход	17 730 703
Вес подхода	100%
Доходный подход	не применялся
Вес подхода	-
Затратный подход	не применялся
Вес подхода	-
Справедливая стоимость, без учета НДС, руб. (с учетом округления)	17 730 000

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[29].

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

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Ханты-Мансийск, по состоянию на дату проведения оценки 26 марта 2026 года составляет:

17 730 000 (Семнадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
1	Жилое помещение, квартира, общей площадью 52,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0000000:5230	4 796 000
2	Жилое помещение, квартира, общей площадью 38,3 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный	3 596 000

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

29 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, руб.
	округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:5231	
3	Жилое помещение, квартира, общей площадью 50,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1, кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	4 583 000
4	Жилое помещение, квартира, общей площадью 51,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3, кадастровый номер: 86:12:0101084:305	4 755 000
Итого:		17 730 000

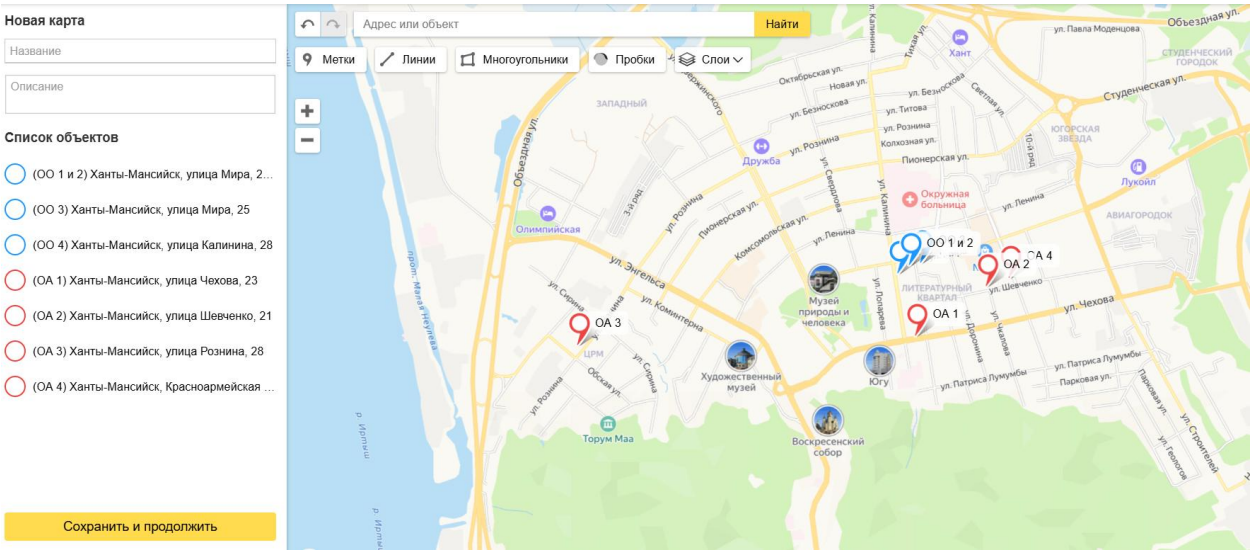
Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат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

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

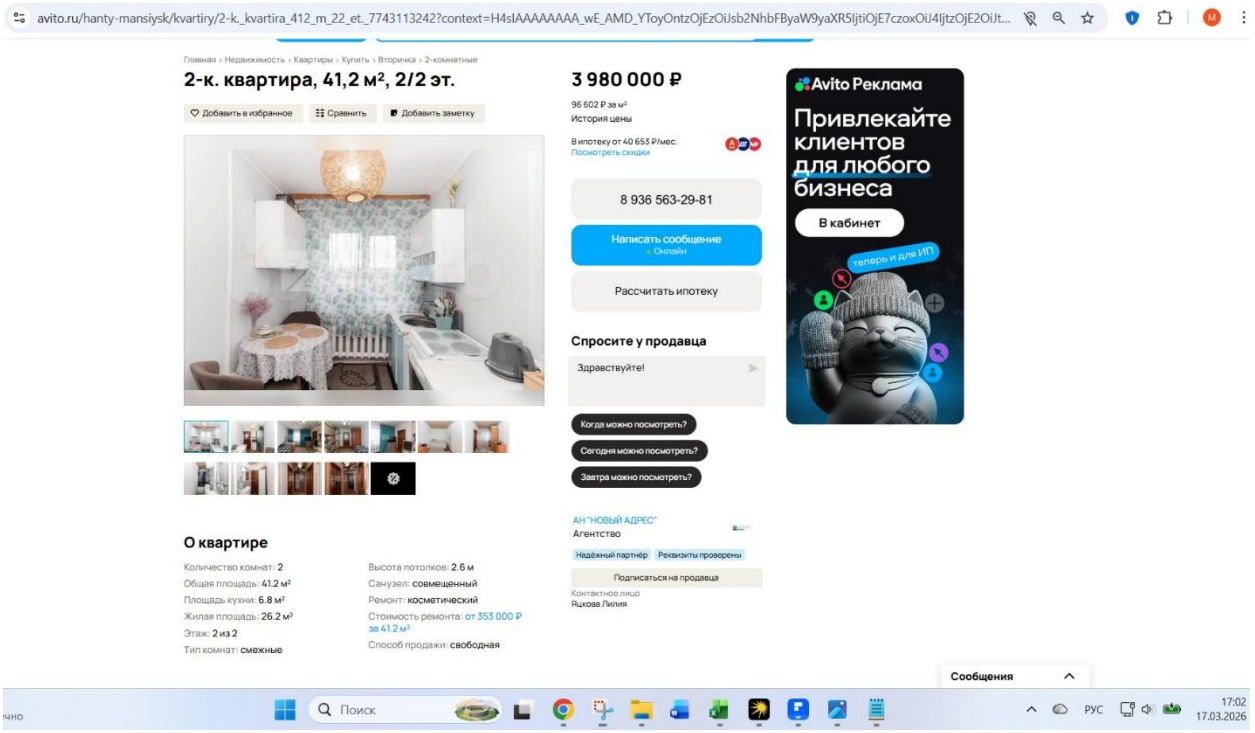
13.1. Информация об объектах аналогах

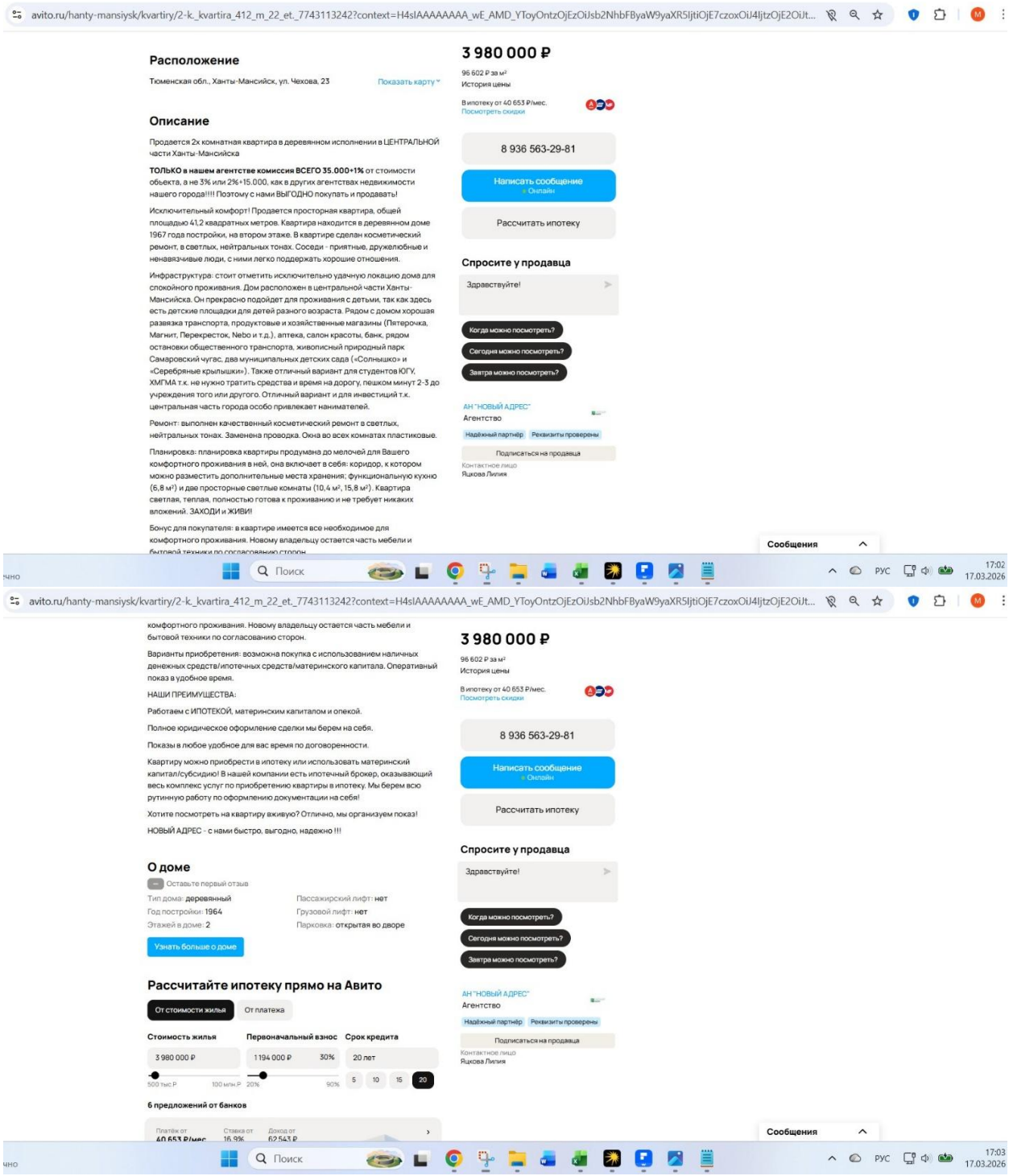
Расположение объектов оценки и объектов аналогов



Аналог 1

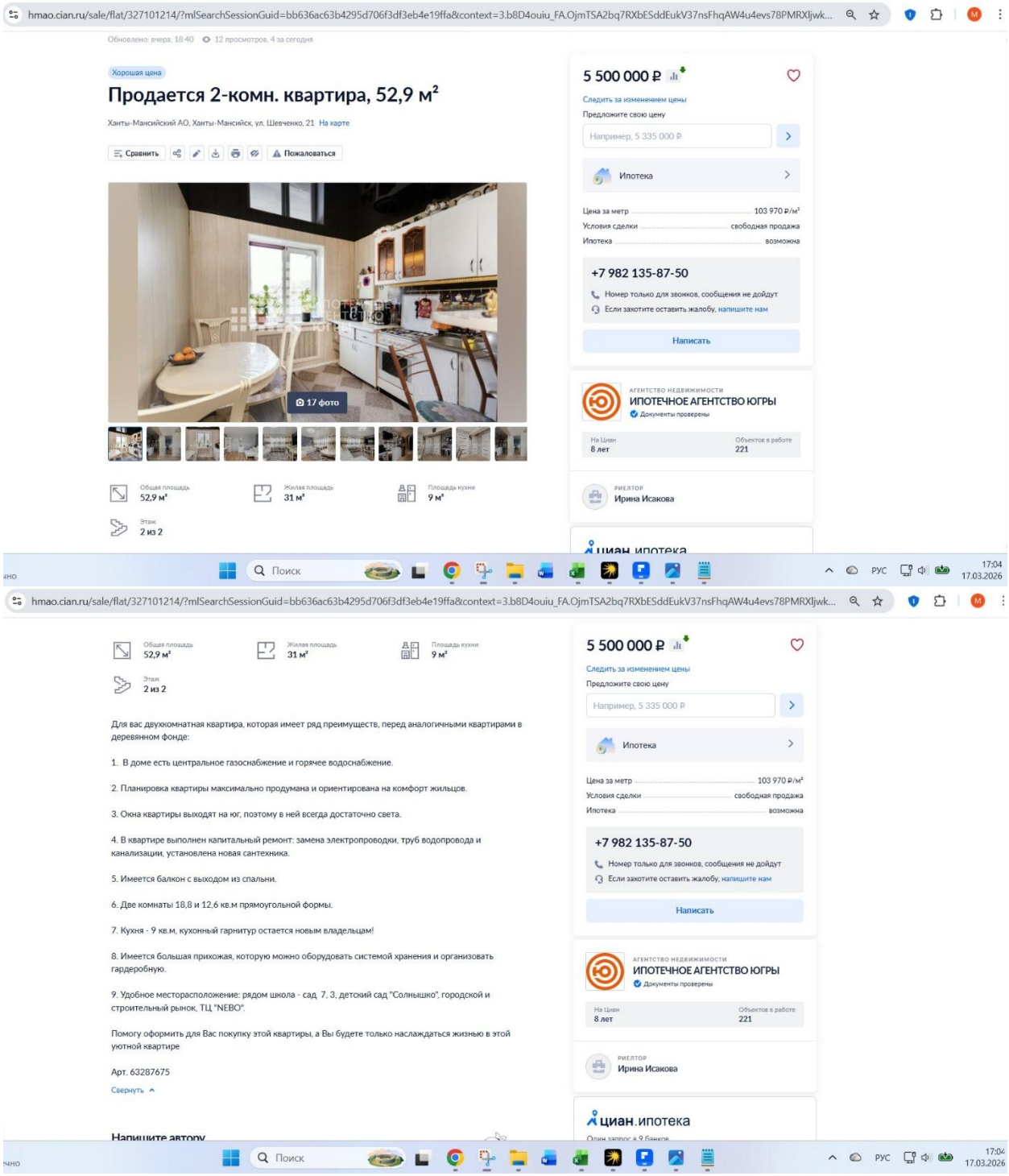
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k._kvartira_412_m_22_et._7743113242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJtVHBiWXltS2x5UWo3VTVqIjt9ay-0Tz8AAAA

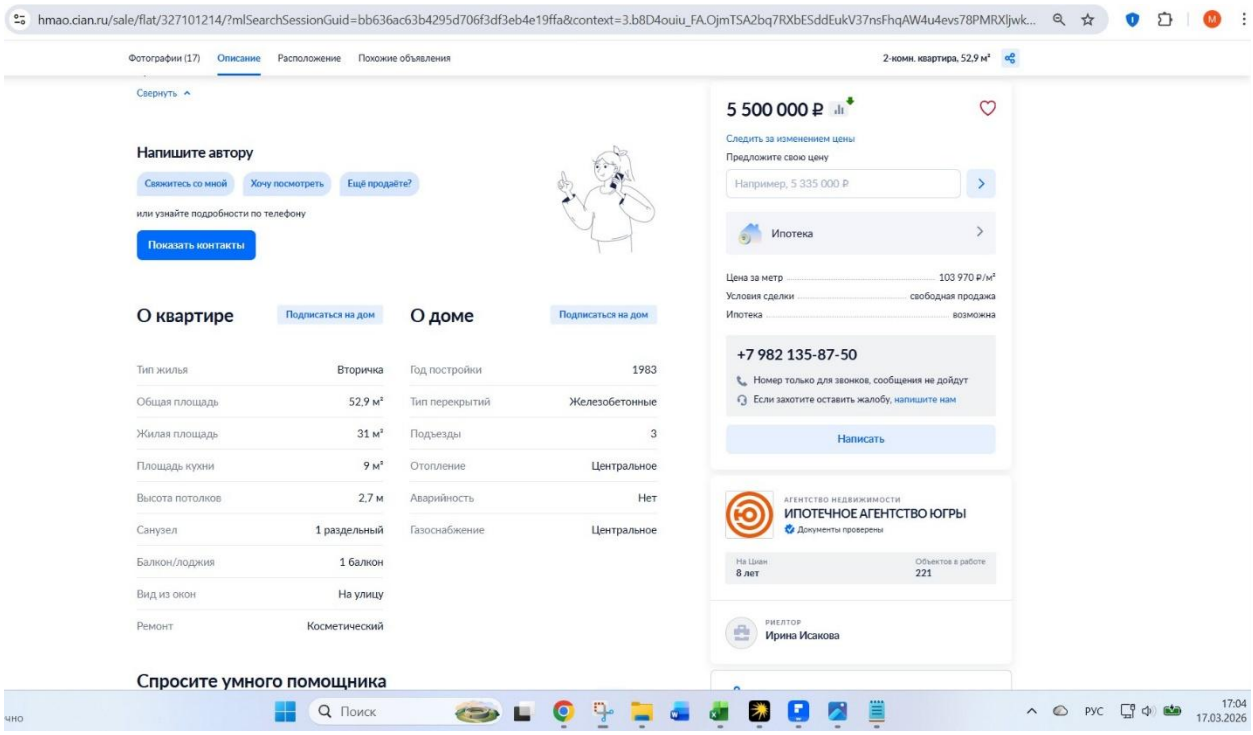



avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_412_m_22_et_7743113242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJt...
Расположение
Тюменская обл., Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 23
Показать карту
Описание
Продается 2х комнатная квартира в деревянном исполнении в ЦЕНТРАЛЬНОЙ части Ханты-Мансийска
ТОЛЬКО в нашем агентстве комиссия ВСЕГО 35.000+1% от стоимости объекта, а не 3% или 2%+15.000, как в других агентствах недвижимости нашего города!!!! Поэтому с нами ВЫГОДНО покупать и продавать!
Исключительный комфорт! Продается просторная квартира, общей площадью 41,2 квадратных метров. Квартира находится в деревянном доме 1967 года постройки, на втором этаже. В квартире сделан косметический ремонт, в светлых, нейтральных тонах. Соседи - приятные, дружелюбные и ненавязчивые люди, с ними легко поддержать хорошие отношения.
Инфраструктура: стоит отметить исключительно удачную локацию дома для спокойного проживания. Дом расположен в центральной части Ханты-Мансийска. Он прекрасно подойдет для проживания с детьми, так как здесь есть детские площадки для детей разного возраста. Рядом с домом хорошая развязка транспорта, продуктовые и хозяйственные магазины (Пятерочка, Магнит, Перекресток, Nebo и т.д.), аптека, салон красоты, банк, рядом остановки общественного транспорта, живописный природный парк Самаровский чугас, два муниципальных детских сада («Солнышко» и «Серебряные крылышки»). Также отличный вариант для студентов ЮГУ, ХМГМА т.к. не нужно тратить средства и время на дорогу, пешком минут 2-3 до учреждения того или другого. Отличный вариант и для инвестиций т.к. центральная часть города особо привлекает нанимателей.
Ремонт: выполнен качественный косметический ремонт в светлых, нейтральных тонах. Заменена проводка. Окна во всех комнатах пластиковые.
Планировка: планировка квартиры продумана до мелочей для Вашего комфортного проживания в ней, она включает в себя: коридор, к котором можно разместить дополнительные места хранения; функциональную кухню (6,8 м²) и две просторные светлые комнаты (10,4 м², 15,8 м²). Квартира светлая, теплая, полностью готова к проживанию и не требует никаких вложений. ЗАХОДИ и ЖИВИ!
Бонус для покупателя: в квартире имеется все необходимое для комфортного проживания. Новому владельцу остается часть мебели и
3 980 000 ₽
96 602 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 40 653 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 936 563-29-81
Написать сообщение
Онлайн
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
АН "НОВЫЙ АДРЕС"
Агентство
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Яцкова Лилия
Сообщения
Поиск
РУС
17:02
17.03.2026
avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_412_m_22_et_7743113242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJt...
комфортного проживания. Новому владельцу остается часть мебели и бытовой техники по согласованию сторон.
Варианты приобретения: возможна покупка с использованием наличных денежных средств/ипотечных средств/материнского капитала. Оперативный показ в удобное время.
НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА:
Работаем с ИПОТЕКОЙ, материнским капиталом и опекой.
Полное юридическое оформление сделки мы берем на себя.
Показы в любое удобное для вас время по договоренности.
Квартиру можно приобрести в ипотеку или использовать материнский капитал/субсидию! В нашей компании есть ипотечный брокер, оказывающий весь комплекс услуг по приобретению квартиры в ипотеку. Мы берем всю рутинную работу по оформлению документации на себя!
Хотите посмотреть на квартиру вживую? Отлично, мы организуем показ!
НОВЫЙ АДРЕС - с нами быстро, выгодно, надежно !!!
О доме
Оставьте первый отзыв
Тип дома: деревянный
Год постройки: 1964
Этажей в доме: 2
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
Парковка: открытая во дворе
Узнать больше о доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость жилья
Первоначальный взнос
Срок кредита
3 980 000 ₽
1 194 000 ₽
30%
20 лет
500 тыс.₽
100 млн.₽
20%
90%
5
10
15
20
6 предложений от банков
Платёж от
40 653 ₽/мес
Ставка от
16,9%
Доход от
62 543 ₽
3 980 000 ₽
96 602 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 40 653 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 936 563-29-81
Написать сообщение
Онлайн
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
АН "НОВЫЙ АДРЕС"
Агентство
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Яцкова Лилия
Сообщения
Поиск
РУС
17:03
17.03.2026

Аналог 2

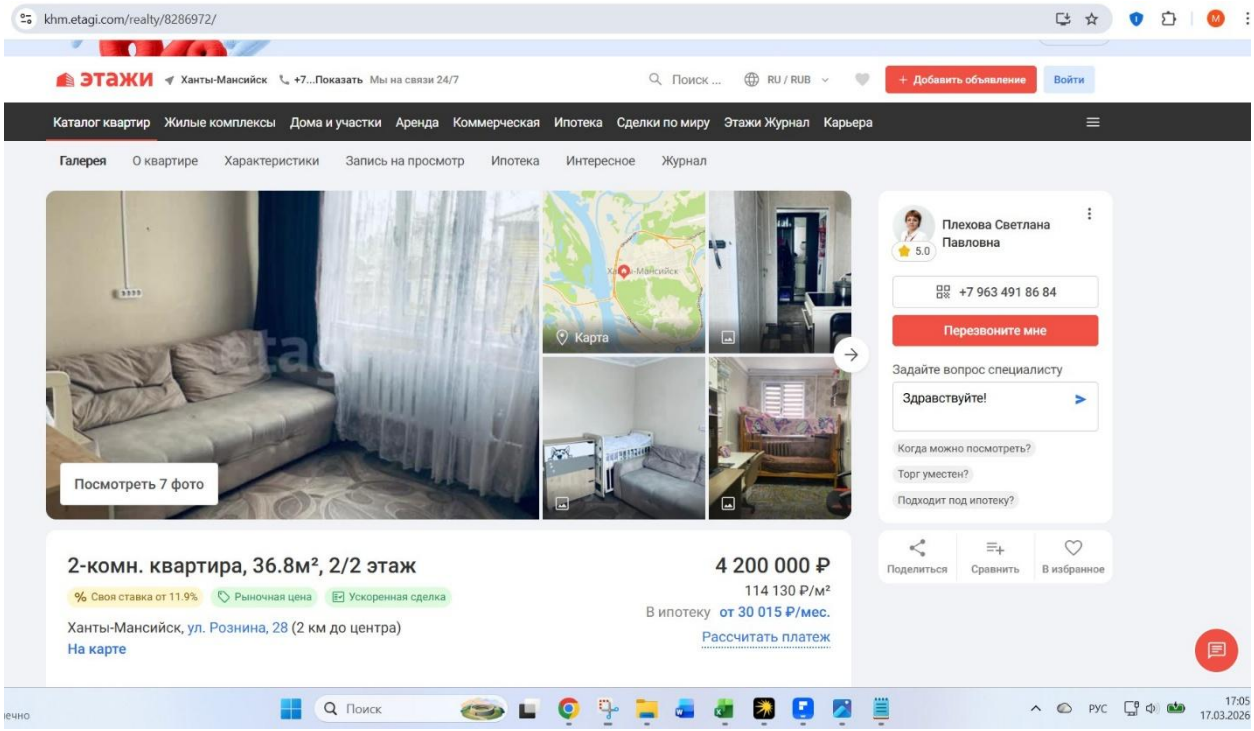
https://hmao.cian.ru/sale/flat/327101214/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.b8D4ouiu_FA.OjmTSA2bq7RXbESddEukV37nsFhqAW4u4evs78PMRXljwkBduWHgMthOjLpu4sJ42Wg0aVtXtrlkJUgF8M0

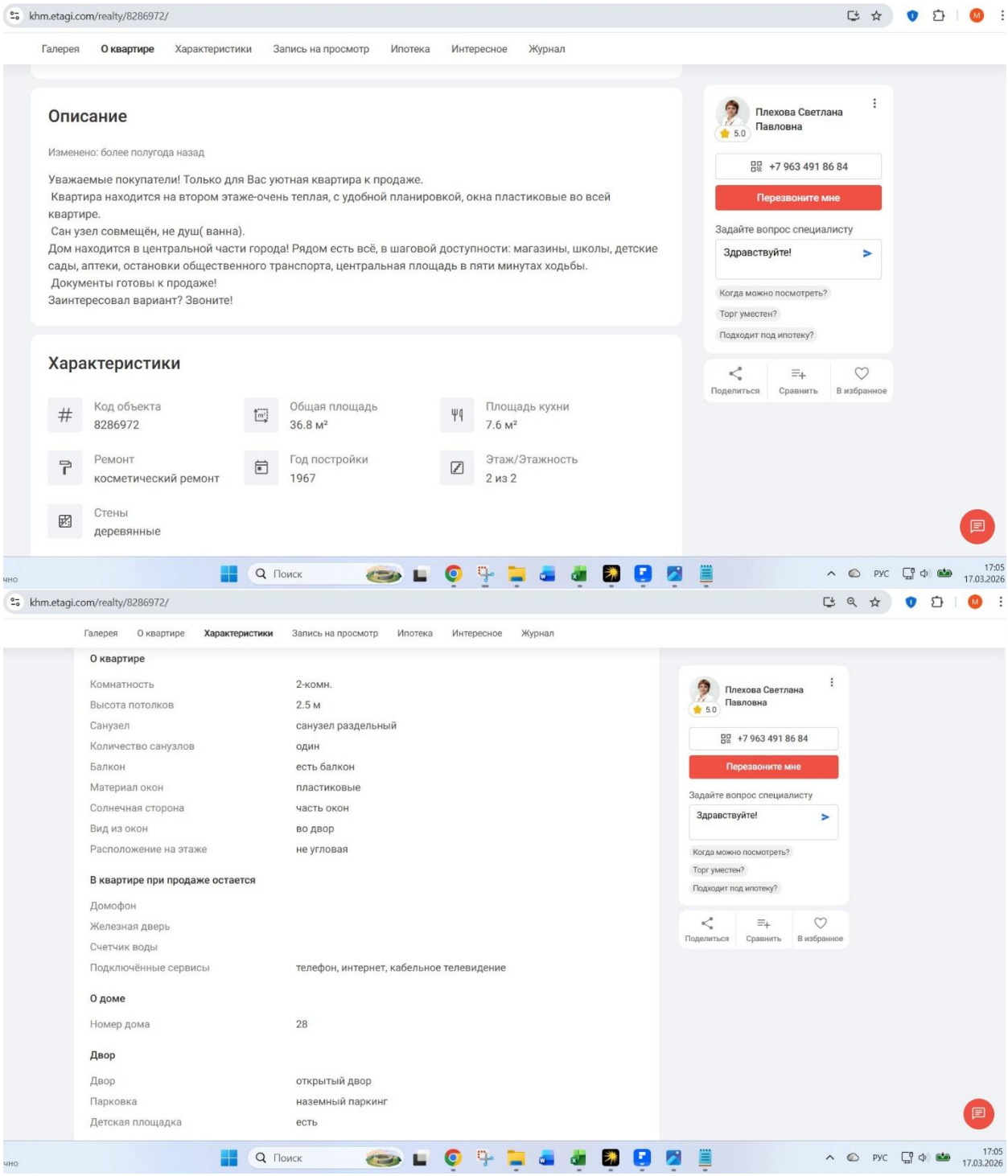




Аналог 3

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

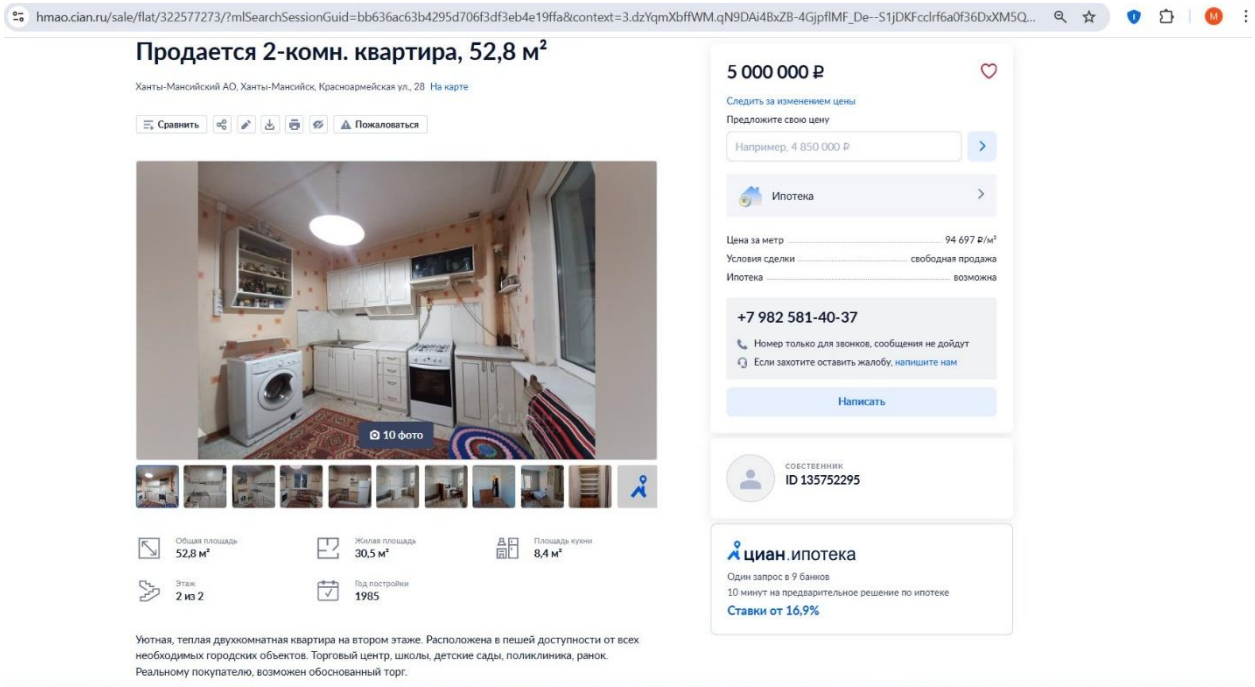


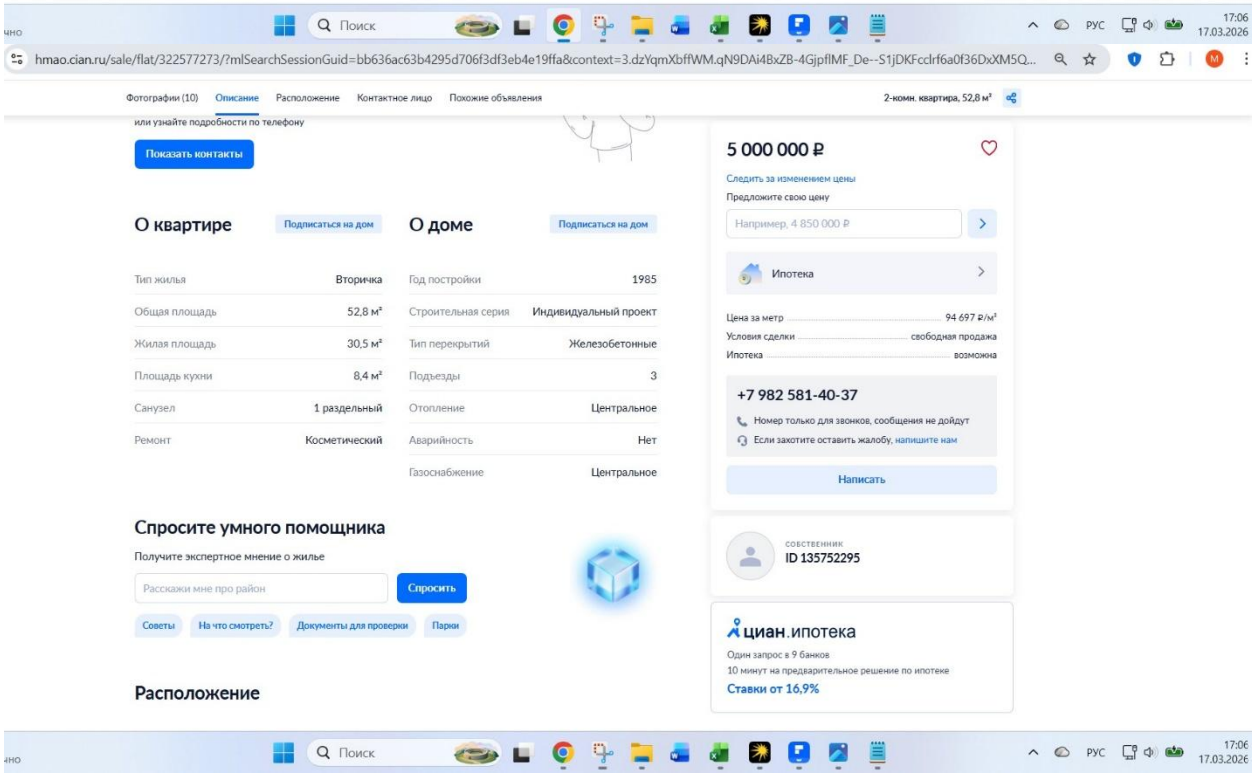

khm.etagi.com/realty/8286972/
Галерея
О квартире
Характеристики
Запись на просмотр
Ипотека
Интересное
Журнал
Описание
Изменено: более полугода назад
Уважаемые покупатели! Только для Вас уютная квартира к продаже.
Квартира находится на втором этаже-очень теплая, с удобной планировкой, окна пластиковые во всей квартире.
Сан узел совмещён, не душ(ванна).
Дом находится в центральной части города! Рядом есть всё, в шаговой доступности: магазины, школы, детские сады, аптеки, остановки общественного транспорта, центральная площадь в пяти минутах ходьбы.
Документы готовы к продаже!
Заинтересовал вариант? Звоните!
Характеристики
Код объекта
8286972
Общая площадь
36.8 м²
Площадь кухни
7.6 м²
Ремонт
косметический ремонт
Год постройки
1967
Этаж/Этажность
2 из 2
Стены
деревянные
Плехова Светлана Павловна
5.0
+7 963 491 86 84
Перезвоните мне
Задайте вопрос специалисту
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Поделиться
Сравнить
В избранное
Поиск
РУС
17:05
17.03.2026

khm.etagi.com/realty/8286972/
Галерея
О квартире
Характеристики
Запись на просмотр
Ипотека
Интересное
Журнал
О квартире
Комнатность 2-комн.
Высота потолков 2.5 м
Санузел санузел раздельный
Количество санузлов один
Балкон есть балкон
Материал окон пластиковые
Солнечная сторона часть окон
Вид из окон во двор
Расположение на этаже не угловая
В квартире при продаже остается
Домофон
Железная дверь
Счетчик воды
Подключённые сервисы телефон, интернет, кабельное телевидение
О доме
Номер дома 28
Двор
Двор открытый двор
Парковка наземный паркинг
Детская площадка есть
Плехова Светлана Павловна
5.0
+7 963 491 86 84
Перезвоните мне
Задайте вопрос специалисту
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Поделиться
Сравнить
В избранное
Поиск
РУС
17:05
17.03.2026

Аналог 4

https://hmao.cian.ru/sale/flat/322577273/?mlSearchSessionGuid=bb636ac63b4295d706f3df3eb4e19ffa&context=3.dzYqmXbffWM.qN9DAi4BxZB-4GjpflMF_De-S1jDKFcclrf6a0f36DxXM5QA9HQNB8BcMdA3CgHSqUQ8Dm3SYLTgd0DlXY





13.2. Документы, представленные заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

Номер кадастрового квартала:	86:12:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:001:002080960:0001:10003; Условный номер 86:00:12:00005:023:0003
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.о. Ханты-Мансийск, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 3
Площадь, м2:	52.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	575980.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101054:744
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

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

Лист 2

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

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

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

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

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

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 86:12:0000000:5230-86/041/2024-11 02.07.2024 10:18:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		02.07.2024 10:18:50
		номер государственной регистрации:		86:12:0000000:5230-86/041/2024-12
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
		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: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

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

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: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

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

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: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-25, выдан 07.12.2023 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-26, выдан 21.05.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления 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: 2	Всего листов выписки: 7

29.10.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5230

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

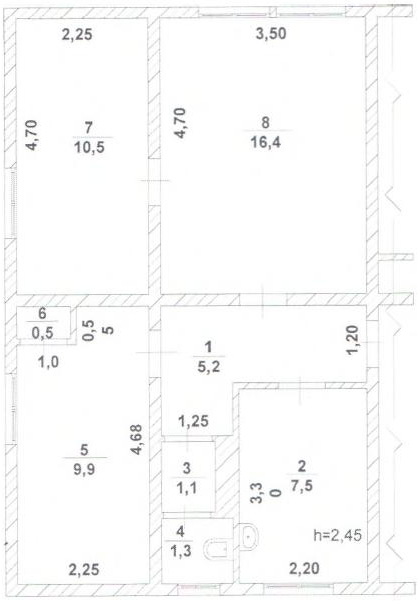
квартиры

по улице **ул. Мира**
№ дома **23**
Корпус
Квартира **3**

Инвентарный номер	71:131:001:002080960:0001:10003					
Реестровый номер	220605:001:002080960:0001:10003					
Кадастровый номер	86:00:000000:0000:				71:131:001:002080960:0001:10003	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **21.06.2005 г.**

2 этаж, жилое



кв.№3

ИЗМЕНЕНИЙ В ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ НЕТ
ДАТА 26 ОКТ 2018
ИНЖЕНЕР
ПОДПИСЬ

РФ	Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по ХМАО		Инвентарный №
Лист №_____	Поэтажный план ул. Мира, д.№23, кв.№3		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
21.06.2005	Техник	Фукс Д.Я.	
	Инженер	Мамыкаева Н.К.	
	Зам.глав. инженера	Петрова Н.С.	

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

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 квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Самовольно позведенная или переоборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
							Квартира (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
А	II	3	1	Коридор		5.2	5.2	0,0	5,2	0.0	2,45		
			2	Кухня		7,5	7,5	0.0	7,5	0,0	2,45		
			3	Коридор		1.1	1,1	0,0	1,1	0,0	2,45		
			4	Туалет		1.3	1,3	0.0	1,3	0,0	2.45		
			5	Жилая		9.9	9.9	9,9	0,0	0,0	2,45		
			6	Шкаф		0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	2,45		
			7	Жилая		10.5	10.5	10,5	0,0	0,0	2,45		
			8	Жилая		16.4	16,4	16,4	0,0	0,0	2,45		
				Всего по квартире:		**52,4**	**52,4**	**36,8**	**15,6**	**0,0**			

Примечание к квартире:

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность здания 2 Физический износ 67 % на 19 ноября 2003 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	Деревянные
3	Перекрытия (материал)	Деревянные отепленные
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	дощатые
	б) в кухне	дощатые
	в) в ванной	керамическая плитка
	г) в других помещениях	дощатые
5	Проемы:	
	оконные	простые
	дверные	филенчатые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	оштукатурено
	б) в кухне	оштукатурено
	в) в ванной	оштукатурено
	г) в других помещениях	оштукатурено
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	оштукатурено
	б) в кухне	оштукатурено
	в) в ванной	оштукатурено
	г) в других помещениях	оштукатурено
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	Центральное
	б) электроснабжения	Проводка скрытая
	в) канализации	Центральная
	г) гор.водоснабжения	
	д)ванн, душа, сауны	
	е) лоджий, балконов	
	ж)телефона	Есть
	з) радио	
	и) лифтов	
	к) мусоропроводов	
	л)газоснабжение	
	м)напольные электроплиты	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость		0,00 руб.
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)		0,00 руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах	1999 года	50 597,00 руб.

Паспорт выдан "23" июня 2006 г.

Главный инженер Поспелов В.А.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5231
Номер кадастрового квартала:	86:12:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:001:002080960:0001:10009; Условный номер 86-72-13/013/2005-694
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д. 23, кв. 9
Площадь, м2:	38.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	2-комнатная квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	420993.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101054:744
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 0091AAF5A599307BC7E6D39D2DFA052F9A
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: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5231

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

	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: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5231

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Стройпроект" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0000000:5231-86/041/2021-2 02.11.2021 07:41:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.11.2021 07:41:34
	номер государственной регистрации:		86:12:0000000:5231-86/041/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 21.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-3, выдан 11.12.2012

	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 4

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

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5231
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-5, выдан 06.03.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-7, выдан 16.04.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-9, выдан 14.03.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-13, выдан 13.05.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015

полное наименование должности	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: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:5231
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-21, выдан 08.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-22, выдан 26.08.2021 Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416, выдан 23.08.2012 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

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: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.

Кадастровый номер:	86:12:0000000:5231

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
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

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Ханты-Мансийскому АО – Югра
ДУБЛИКАТ
20 июня 200 5 г.
(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

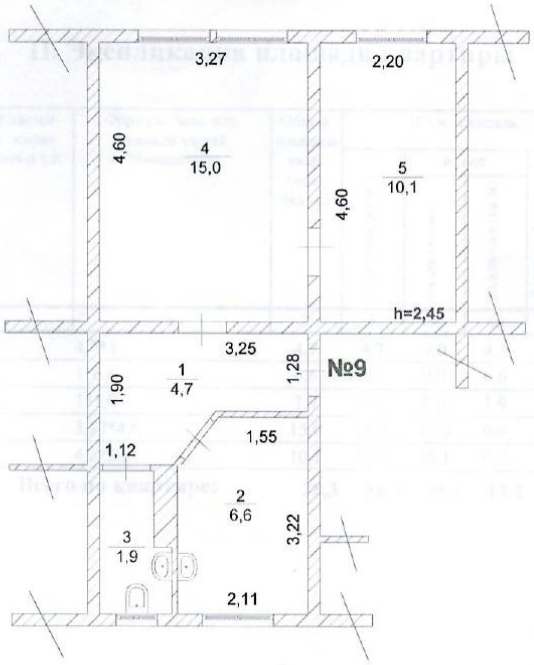
квартиры

по улице: **ул. Мира**
№ дома: **23**
Корпус:
Квартира: **9**

Инвентарный номер	71:131:001:002080960:0001:10009					
Реестровый номер	080605:001:002080960:0001:10009					
Кадастровый номер	86:00:000000:0000:				71:131:001:002080960:0001:10009	
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Поэтажный план
1 этаж



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

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
1	2	3	4

II. Экспликация площади квартиры

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 перооборудованная площадь (кв.м.)	Примечание
							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
А	I	9	1	Коридор	4,7*1	4,7	4,7	0,0	4,7	0,0	2,45		
			2	Кухня	1*6,6	6,6	6,6	0,0	6,6	0,0	2,45		
			3	Туалет	1*1,9	1,9	1,9	0,0	1,9	0,0	2,45		
			4	Жилая	3,27*4,6	15,0	15,0	15,0	0,0	0,0	2,45		
			5	Жилая	4,6*2,2	10,1	10,1	10,1	0,0	0,0	2,45		
				Всего по квартире:		**38,3**	**38,3**	**25,1**	**13,2**	**0,0**			

Примечание к квартире:

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность здания 2 Физический износ 67 % на 19 ноября 2003 г.

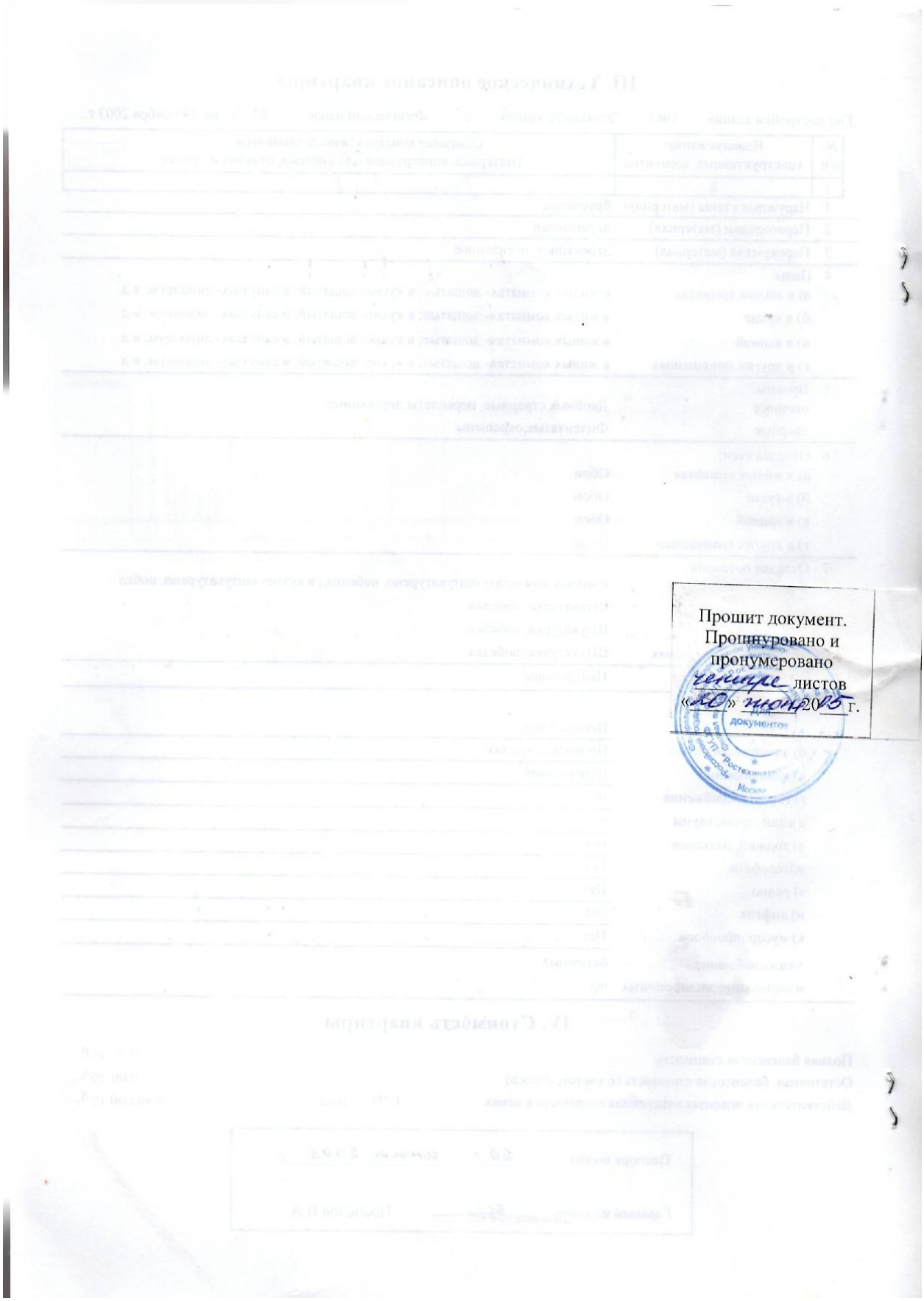
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	брусчатые
2	Перегородки (материал)	деревянные
3	Перекрытия (материал)	деревянное, отепленное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	б) в кухне	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	в) в ванной	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
	г) в других помещениях	в жилых комнатах- дощатые; в кухне- дощатый; в санузлах- линолеум; в д
5	Проемы:	
	оконные	Двойные створные, переплеты деревянные
	дверные	Филенчатые,окрашены
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обои
	б) в кухне	Обои
	в) в ванной	Обои
	г) в других помещениях	Обои
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	в жилых комнатах- оштукатурено, побелка,; в кухне- оштукатурено, побел
	б) в кухне	Штукатурка, побелка
	в) в ванной	Штукатурка, побелка
	г) в других помещениях	Штукатурка, побелка
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	Центральное
	б) электроснабжения	Проводка скрытая
	в) канализации	Центральная
	г) гор.водоснабжения	нет
	д)ванн, душа, сауны	нет
	е) лоджий, балконов	нет
	ж)телефона	Есть
	з) радио	Нет
	и) лифтов	нет
	к) мусоропроводов	Нет
	л)газоснабжение	баллонный
	м)напольные электроплиты	нет

IV. Стоимость квартиры

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

Паспорт выдан "20" июня 2005 г.

Главный инженер Поспелов В.А.


Прошит документ.
Прошнуровано и
пронумеровано
четыре листов
«20» мая 2025 г.

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

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727
Номер кадастрового квартала:	86:12:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	07.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул Мира, д 25, кв 1
Площадь, м2:	50.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	801346.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
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: 8

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727
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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Стройпроект" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 86:12:0000000:7727-86/041/2022-3 02.02.2022 09:07:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	02.02.2022 09:07:02	
		номер государственной регистрации:	86:12:0000000:7727-86/041/2022-4	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.08.2012 по 01.08.2026	
		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 паевым инвестиционным фондом, № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 21.12.2012	

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

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727

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

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

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-15, выдан 08.10.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-16, выдан 07.08.2018 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-21, выдан 08.10.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 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

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727

		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

10.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0000000:7727

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

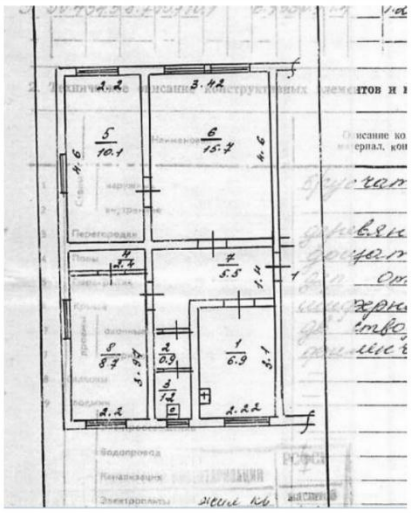
Раздел 5 Лист 8

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

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

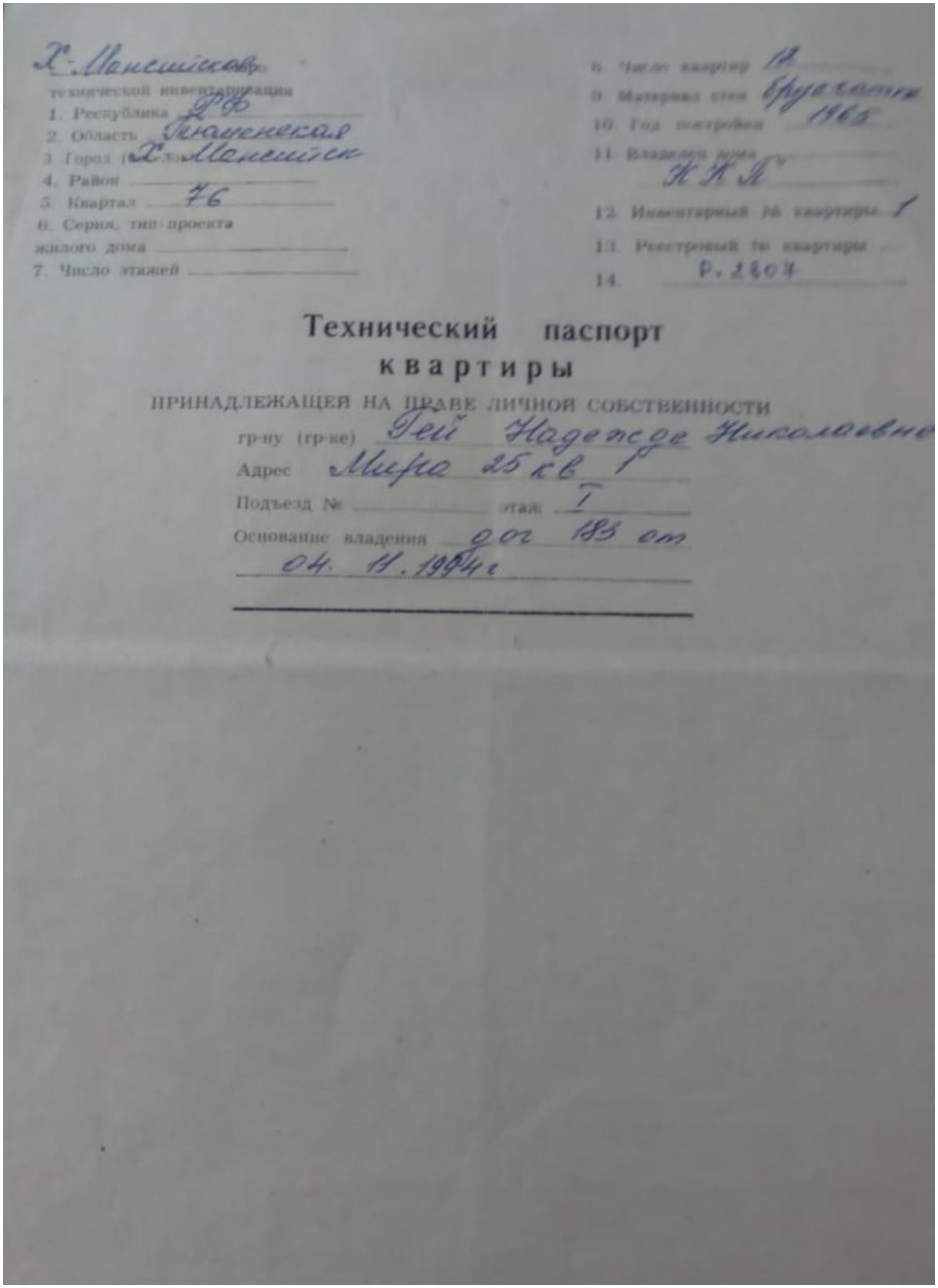
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

10.11.2025г.	
Кадастровый номер: 86:12:0000000:7727	Номер этажа (этажей): 1



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



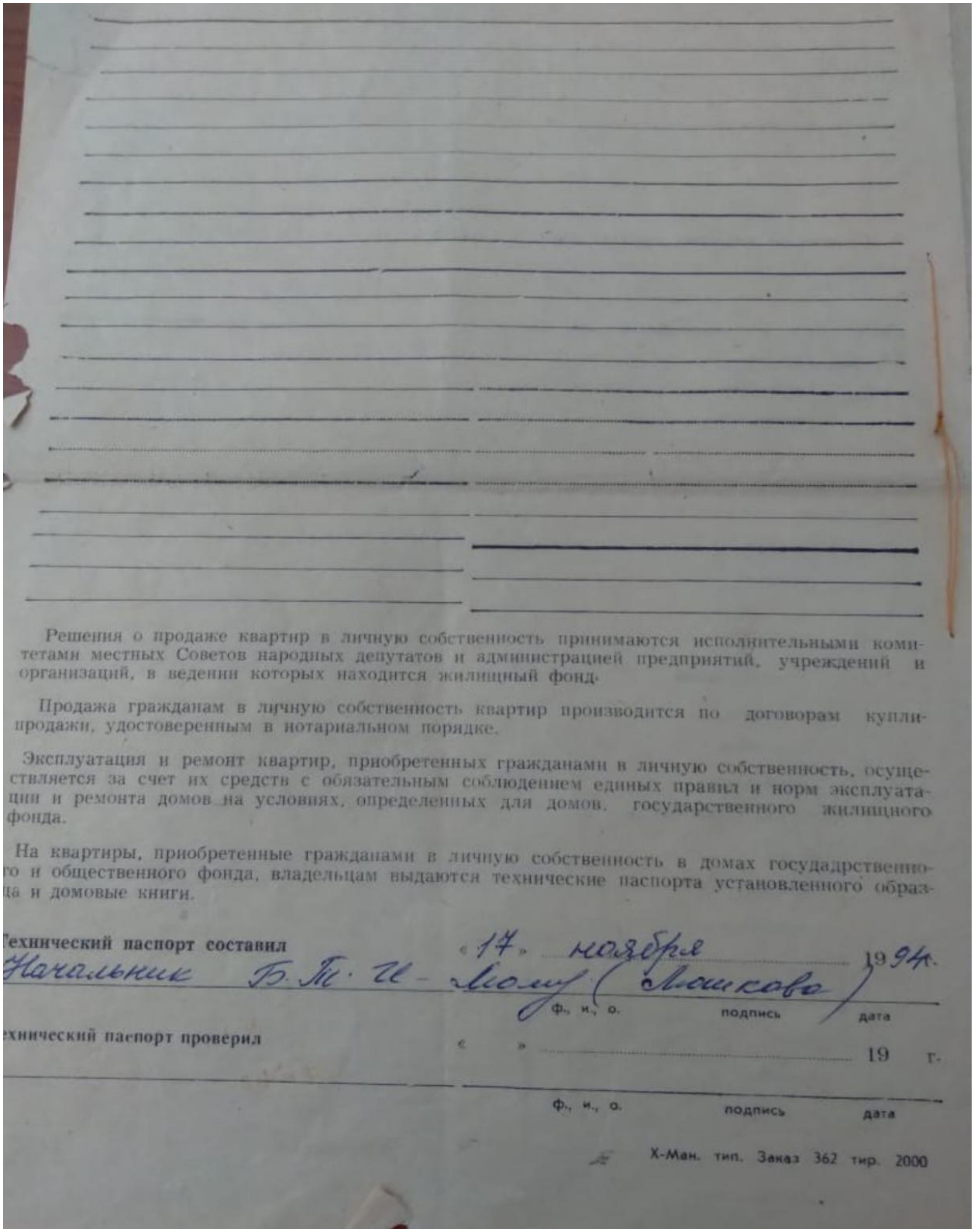
Х. Мансийское
технической инвентаризации
1. Республика РФ
2. Область Тюменская
3. Город (пос.) Х. Мансийск
4. Район
5. Квартал 76
6. Серия, тип проекта жилого дома
7. Число этажей

8. Число квартир 12
9. Материал стен брусчатые
10. Год постройки 1965
11. Владелец дома К К Э
12. Инвентарный № квартиры 1
13. Реестровый № квартиры
14. Р. 2804

Технический паспорт
квартиры

ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ НА ПРАВЕ ЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

гр-ну (гр-ке) Гей Надежде Николаевне
Адрес Мира 25 кв 1
Подъезд № этаж 1
Основание владения пог 183 от 04. 11. 1994г



Решения о продаже квартир в личную собственность принимаются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов и администрацией предприятий, учреждений и организаций, в ведении которых находится жилищный фонд.

Продажа гражданам в личную собственность квартир производится по договорам купли-продажи, удостоверенным в нотариальном порядке.

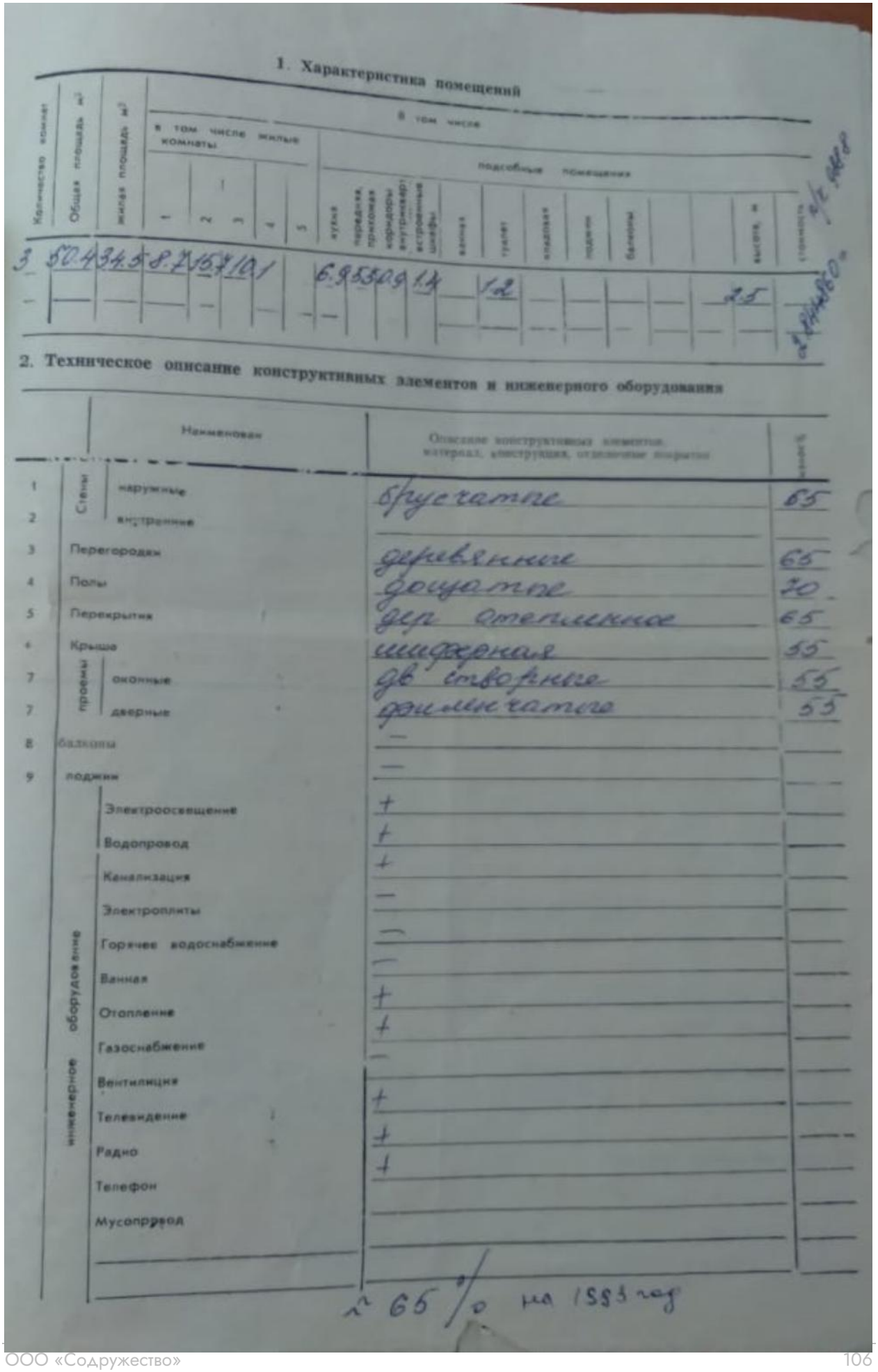
Эксплуатация и ремонт квартир, приобретенных гражданами в личную собственность, осуществляется за счет их средств с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта домов на условиях, определенных для домов государственного жилищного фонда.

На квартиры, приобретенные гражданами в личную собственность в домах государственного и общественного фонда, владельцам выдаются технические паспорта установленного образца и домовые книги.

Технический паспорт составил «17» ноября 1994 г.
Начальник Б.Т.И. — Лому (Лошкова)
ф., и., о. подпись дата

Технический паспорт проверил « » 19 г.
ф., и., о. подпись дата

Х-Ман. тип. Заказ 362 тир. 2000



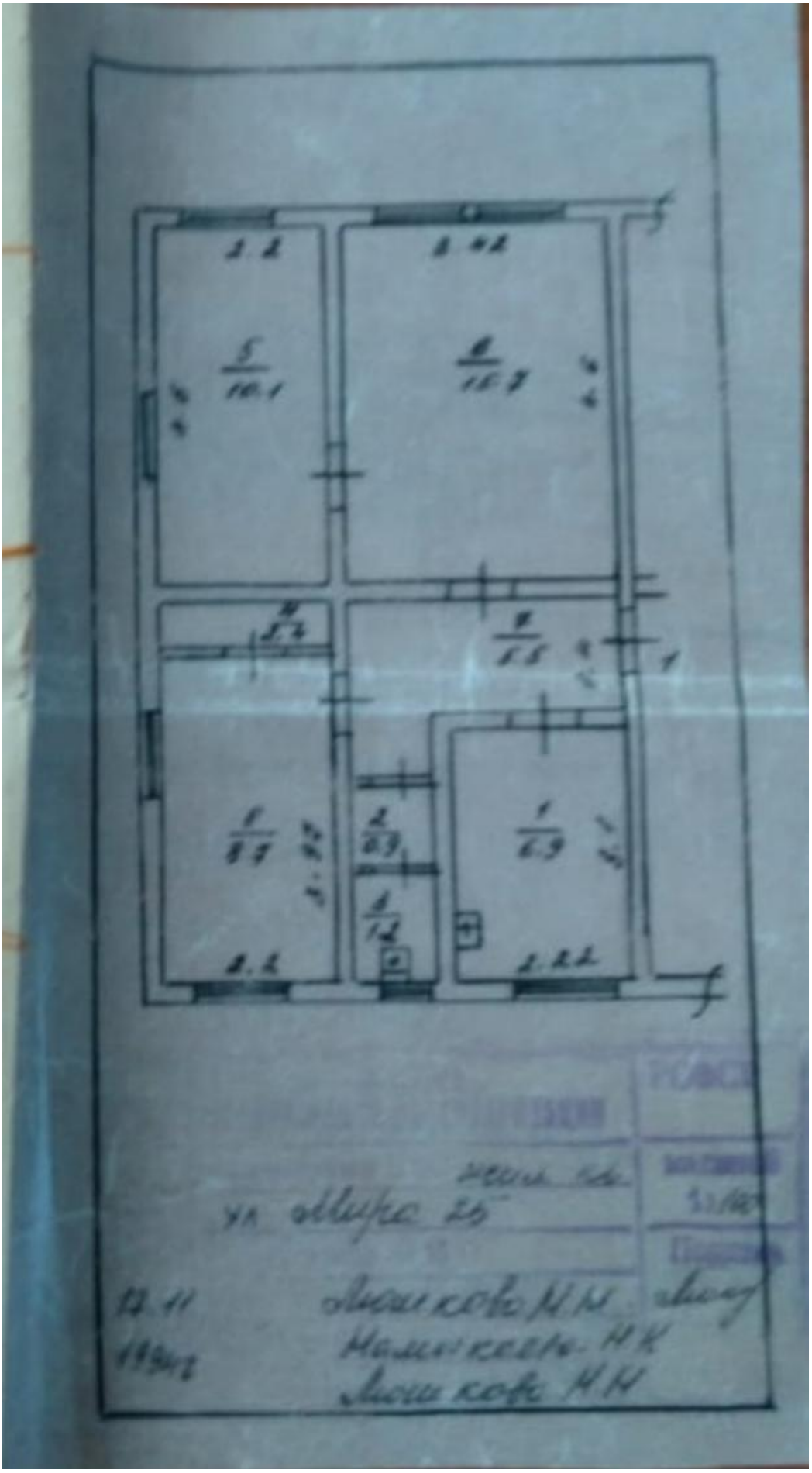
1. Характеристика помещений

Количество комнат	Общая площадь м²	Жилая площадь м²	в том числе жилые комнаты: 1	2	3	4	5	в том числе подсобные помещения: кухня	передняя, прихожая, коридоры, внутриквартирные встроенные шкафы	ванная	туалет	отдельная	лоджии	балконы			высота, м	стоимость
3	50,4	34,5	8,2	15,7	10,1			6,9	5,3	0,9	1,1		1/2					2,5	
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

2. Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

	Наименование		Описание конструктивных элементов, материал, конструкция, отделочные покрытия	Износ %
1	Стены	наружные	брусчатые	65
2		внутренние		
3	Перегородки		дерев.	65
4	Полы		дощатые	70
5	Перекрытия		дер. отепленное	65
6	Крыша		шиферная	55
7	Проемы	оконные	дв. створные	55
7		дверные	филенчатые	55
8	Балконы		—	
9	Лоджии		—	
	Инженерное оборудование	Электроосвещение	+	
		Водопровод	+	
		Канализация	+	
		Электроплиты	—	
		Горячее водоснабжение	—	
		Ванная	—	
		Отопление	+	
		Газоснабжение	+	
		Вентиляция	—	
		Телевидение	+	
		Радио	+	
		Телефон	+	
		Мусоропровод		

≈ 65 % на 1993 год



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:305

Номер кадастрового квартала:	86:12:0101084
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:002:000011660; Инвентарный номер 71:131:002:000011660:0001:10003; Условный номер 86:00:12:00074:028:0003
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, д. 28, кв. 3
Площадь, м2:	51.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	3-комнатная квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	570484.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101084:45
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

	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: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:305

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

	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: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:305

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 86:12:0101084:305-86/041/2023-10 16.10.2023 07:33:27
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	16.10.2023 07:33:27	
		номер государственной регистрации:	86:12:0101084:305-86/041/2023-11	
		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: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:305

			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: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:305

			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 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, выдан 30.09.2024

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Лист 6

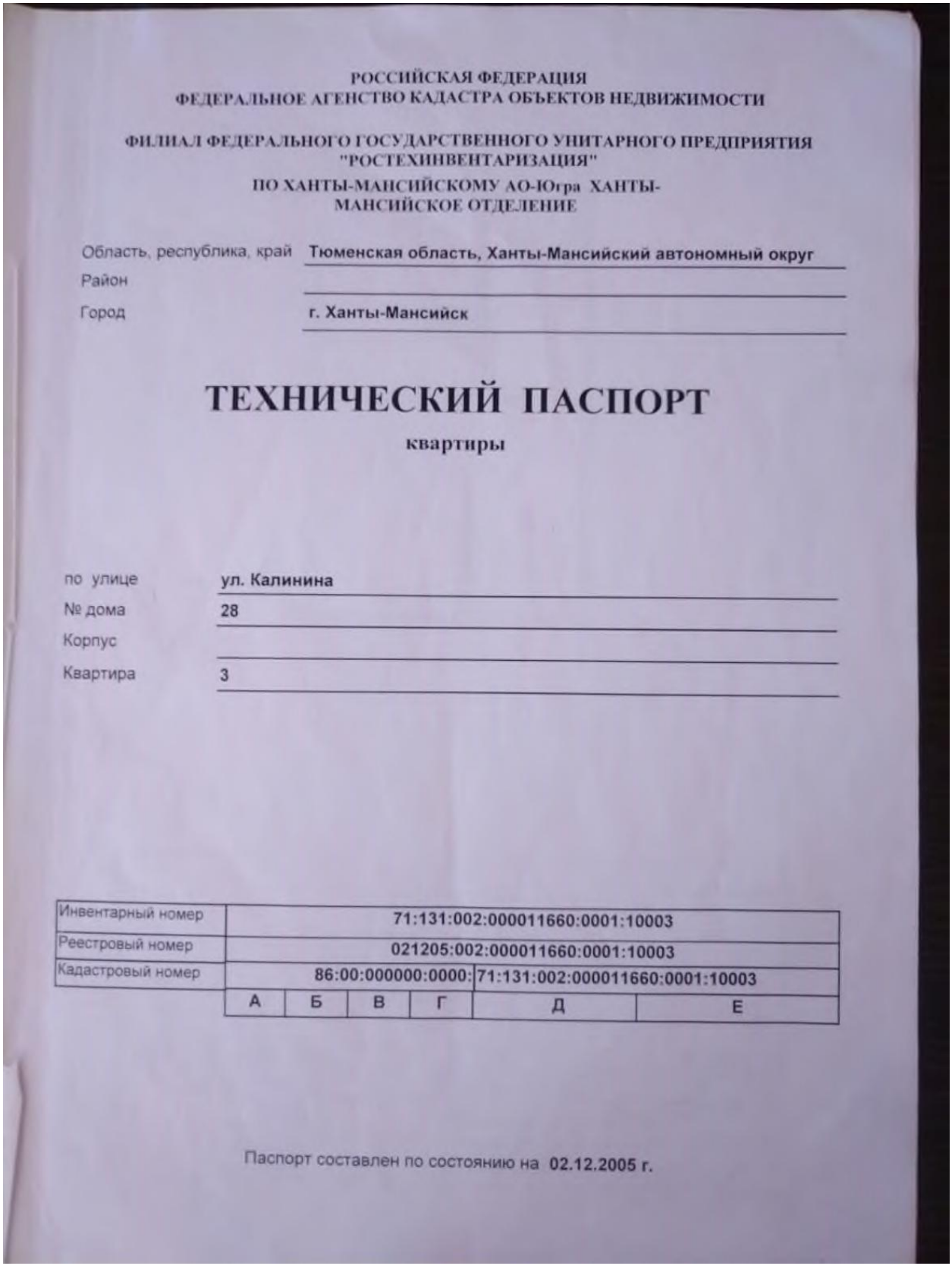
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

05.11.2025г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101084:305

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

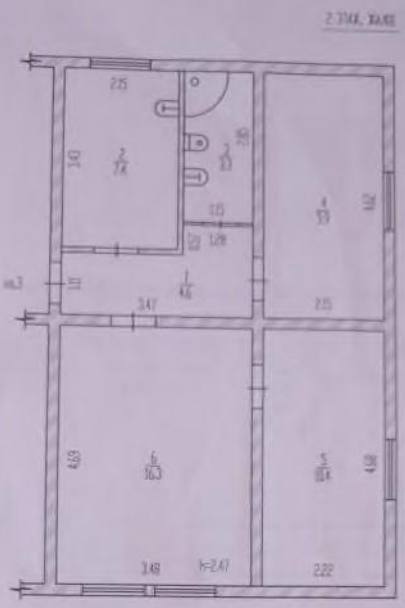
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартиры

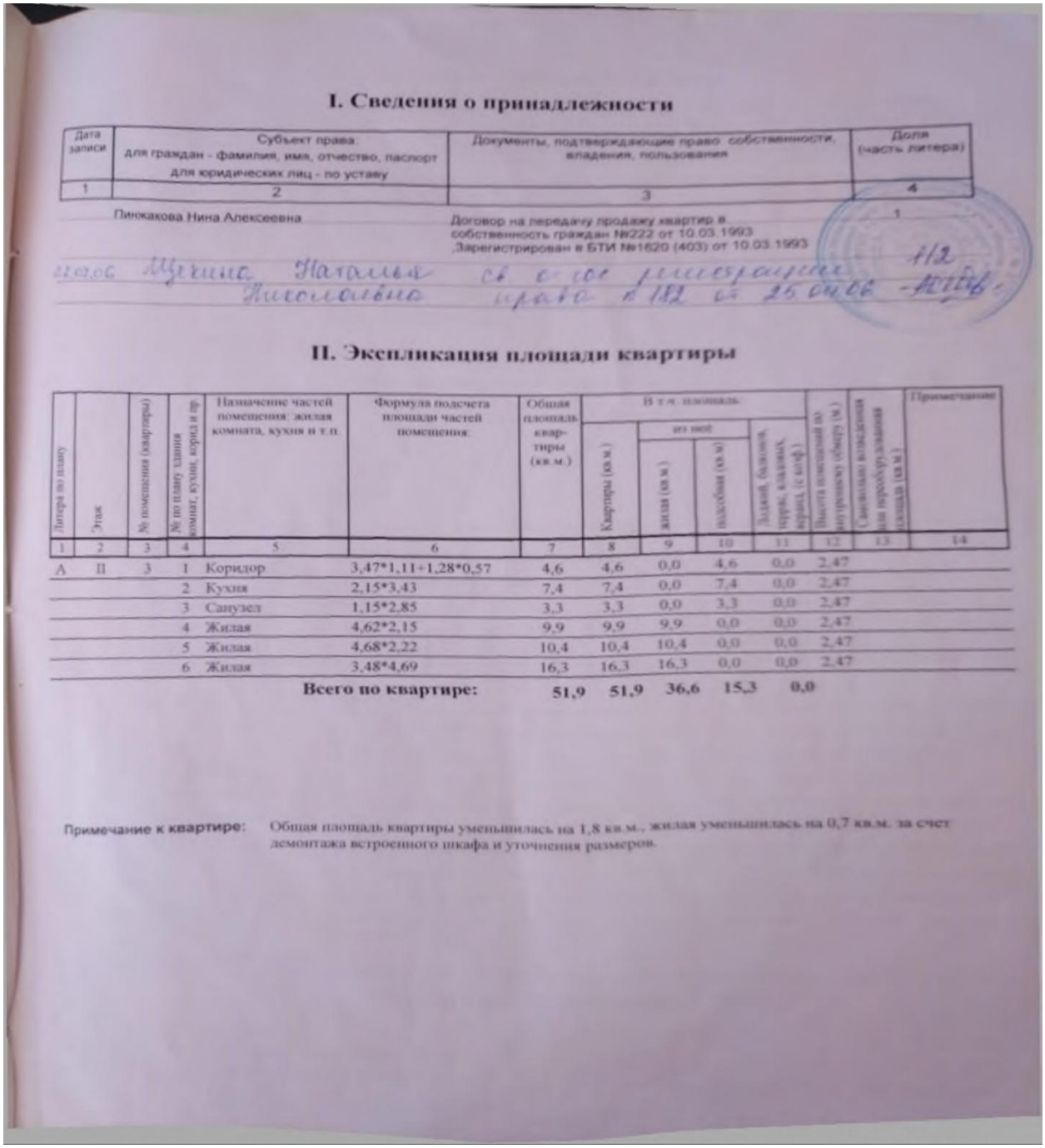
по улице: ул. Калинина
№ дома: 28
Корпус:
Квартира: 3

Инвентарный номер	71:131:002:000011660:0001:10003					
Реестровый номер	021205:002:000011660:0001:10003					
Кадастровый номер	86:00:000000:0000:				71:131:002:000011660:0001:10003	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 02.12.2005 г.



РФ	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по ХМАО-Югра Ханты-Мансийское отделение		Инвентарный N 1166
Лист N 1	Поэтажный план строения ул. Калинина 28 кв.3		масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
11.12.05	Инженер	Навалихин А.В.	
	Зам. нач. производств.отдела	Мамыкаева Н.К.	
	Начальник производств.отдела	Петрова Н.С.	



I. Сведения о принадлежности

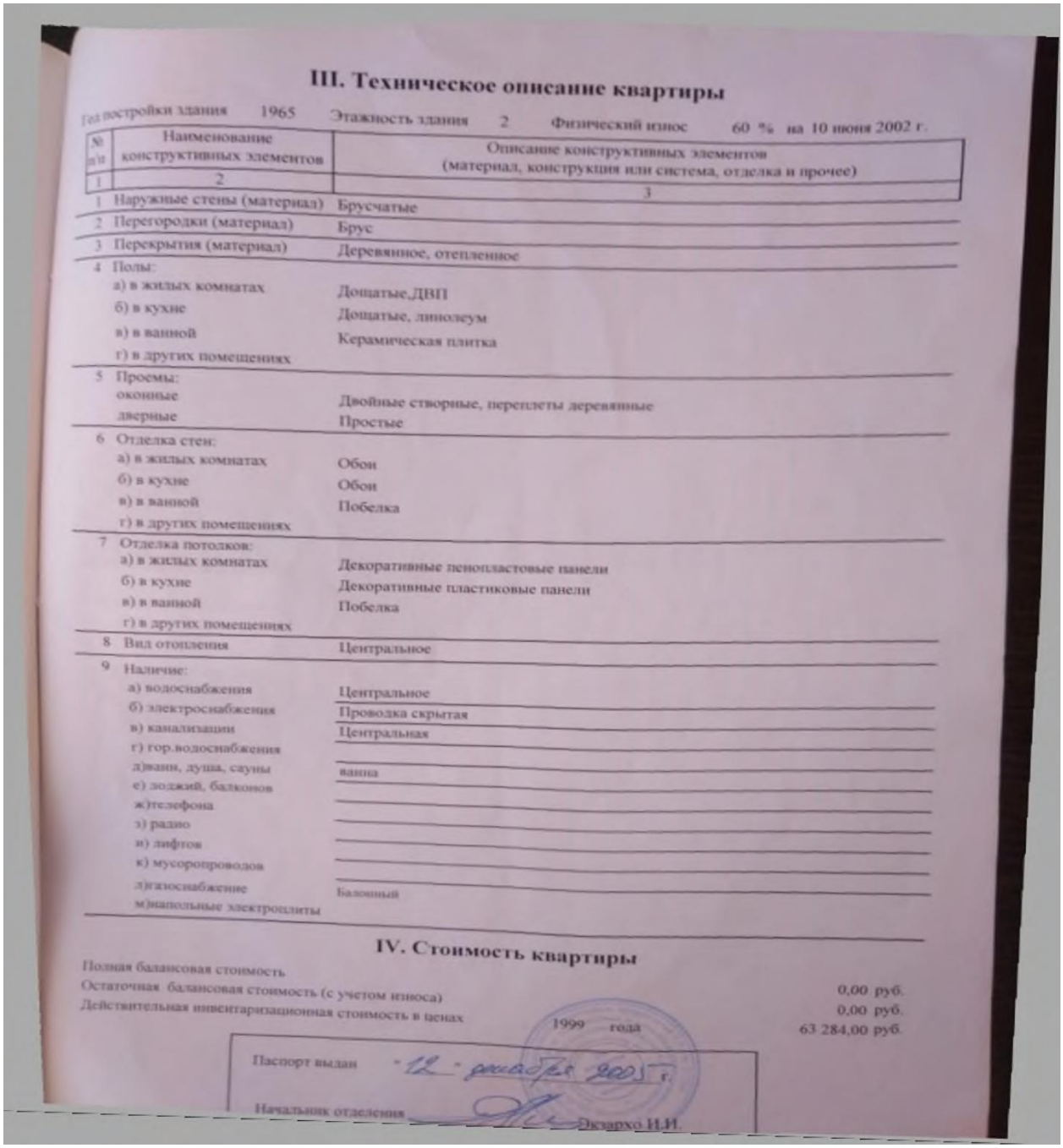
Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
1	2	3	4
	Пинжакова Нина Алексеевна	Договор на передачу продажу квартир в собственность граждан №222 от 10.03.1993 Зарегистрирован в БТИ №1620 (403) от 10.03.1993	1

2006 Жукина Наталья Николаевна св-во о гос регистрации права № 182 от 25.04.06 - 112

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания комнат, кухни, коридора и пр.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения:	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Сведения о площади или перепланировки (кв.м.)	Примечание
							Квартиры (кв.м.)	из нее: жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)	Лоджий, балконов, террас, кладовых, веранд (с коэф.)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	II	3	1	Коридор	3,47*1,11+1,28*0,57	4,6	4,6	0,0	4,6	0,0	2,47		
			2	Кухня	2,15*3,43	7,4	7,4	0,0	7,4	0,0	2,47		
			3	Санузел	1,15*2,85	3,3	3,3	0,0	3,3	0,0	2,47		
			4	Жилая	4,62*2,15	9,9	9,9	9,9	0,0	0,0	2,47		
			5	Жилая	4,68*2,22	10,4	10,4	10,4	0,0	0,0	2,47		
			6	Жилая	3,48*4,69	16,3	16,3	16,3	0,0	0,0	2,47		
				Всего по квартире:		**51,9**	**51,9**	**36,6**	**15,3**	**0,0**			

Примечание к квартире: Общая площадь квартиры уменьшилась на 1,8 кв.м., жилая уменьшилась на 0,7 кв.м. за счет демонтажа встроенного шкафа и уточнения размеров.



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность здания 2 Физический износ 60 % на 10 июня 2002 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	Брусчатые
2	Перегородки (материал)	Брус
3	Перекрытия (материал)	Деревянное, отепленное
4	Полы:	
	а) в жилых комнатах	Дощатые,ДВП
	б) в кухне	Дощатые, линолеум
	в) в ванной	Керамическая плитка
	г) в других помещениях	
5	Проемы:	
	оконные	Двойные створные, переплеты деревянные
	дверные	Простые
6	Отделка стен:	
	а) в жилых комнатах	Обои
	б) в кухне	Обои
	в) в ванной	Побелка
	г) в других помещениях	
7	Отделка потолков:	
	а) в жилых комнатах	Декоративные пенопластовые панели
	б) в кухне	Декоративные пластиковые панели
	в) в ванной	Побелка
	г) в других помещениях	
8	Вид отопления	Центральное
9	Наличие:	
	а) водоснабжения	Центральное
	б) электроснабжения	Проводка скрытая
	в) канализации	Центральная
	г) гор.водоснабжения	
	д)ванн, душа, сауны	ванна
	е) лоджий, балконов	
	ж)телефона	
	з) радио	
	и) лифтов	
	к) мусоропроводов	
	л)газоснабжение	Баллонный
	м)напольные электроплиты	

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость 0,00 руб.
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 0,00 руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 года 63 284,00 руб.

Паспорт выдан "12" декабря 2003 г.

Начальник отделения Экзархо И.И.