



ЛЛ•КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ 8755/0525

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, в количестве 4 (четырёх) единиц, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского

Дата оценки:
20 мая 2025 г.

Дата составления отчета:
20 мая 2025 г.

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 3 от 12 мая 2025 г. к Договору № Р-158/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «27» июля 2023 года, заключенные между Заказчиком – ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, в количестве 4 (четырёх) единиц, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

Справедливая стоимость* недвижимого имущества, в количестве 4 (четырёх) единиц, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского по состоянию на 20 мая 2025 г. составила (НДС не облагается):

15 794 000 (Пятнадцать миллионов семьсот девяносто четыре тысячи) рублей

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

Стоимость каждого объекта оценки приведена на странице 3 в Таблице №1 настоящего Отчета.

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

20 мая 2025 г.

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

Отчет: 8755/0525

Таблица 1. Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов*

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137	4 124 000
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	3 943 000
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 013 000
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 714 000
Итого:		15 794 000

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

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

20 мая 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	20
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	20
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	20
14.7 Местоположение объекта оценки	21
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	24
16.2 Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	26
16.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
16.4 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27

16.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
16.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	30
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
17.1 Общие принципы применения подходов к оценке.....	32
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	33
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
18.1 Описание методики оценки.....	34
18.2 Выбор единиц сравнения.....	34
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	34
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	37
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	41
19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	46
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	46
19.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	67

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	20 мая 2025 г.
Порядковый номер отчета	8755/0525

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки	Задание на оценку № 3 от 12 мая 2025 г. к Договору № Р-158/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «27» июля 2023 года
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Недвижимое имущество в количестве 4 (четырёх) единиц, расположенное по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	- Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв.м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137; - Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв.м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв.м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191; - Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв.м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98.
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление
2	Цель оценки
	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений

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

Отчет: 8755/0525

Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3 **Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка**

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).
ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200).
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.

4 **Вид стоимости и предпосылки стоимости:**

4.1 **Вид стоимости**

Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

4.2 **Предпосылки стоимости**

Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.

5 **Дата оценки**

20 мая 2025 г.

6-7 **Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки**

- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
- В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Заданием на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка проводится без осмотра, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объекты оценки в виде доверительного управления.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8 Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ

Отсутствуют

9 Форма составления отчета об оценке

Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.

10 Прочая информация

10.1 Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.

10.2 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Отсутствует

10.3 Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Отсутствуют

10.4 Форма представления итоговой стоимости

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

10.5 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

10.6 Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отсутствует

10.7 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Отсутствует

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

Отчет: 8755/0525

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА».
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 503/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И. Ю.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Сокращенное наименование	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата государственной регистрации	30 марта 2010 г.
ОГРН	1107746237147
Место нахождения	117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
ИНН	7704750193
КПП	772801001

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

Отчет: 8755/0525

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

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

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

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

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

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

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

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

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

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН, в кол-ве 4 шт.;

- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

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

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

13.4 Прочие источники информации

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

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Оцениваемые объекты принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Сокращенное наименование	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Дата государственной регистрации	30 марта 2010 г.
ОГРН	1107746237147
Место нахождения	117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
ИНН	7704750193
КПП	772801001

Данный факт подтверждается Выписками из ЕГРН, предоставленными Заказчиком. Копии приведены в Приложении к настоящему Отчету.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление.

Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. Данный факт отражен в Задании на оценку и согласован с Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Состав объекта оценки:

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

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая оцениваемые объекты

Показатель	Квартира кад. № 86:12:0101085:137	Квартира кад. № 86:12:0000000:4738	Квартира кад. № 86:12:0101085:191	Квартира кад. № 86:12:0101085:98
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2
Информация о доме				
Год постройки дома ¹	1966 г.	1966 г.	1967 г.	1967 г.
Этажность дома	2	2	2	2
Принадлежности здания к объектам культурного наследия	Нет	Нет	Нет	Нет
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Материал перекрытий	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Информация о квартире				
Условный/кадастровый номер	86:12:0101085:137	86:12:0000000:4738	86:12:0101085:191	86:12:0101085:98
Этаж расположения	Этаж № 02	Этаж № 1	Этаж № 01	Этаж № 01
Общая площадь, кв. м	41,90	41,80	42,40	38,20
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Коммуникации	Электроснабжение, ХВС, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, ХВС, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, ХВС, канализация, теплоснабжение, газоснабжение	Электроснабжение, ХВС, канализация, теплоснабжение, газоснабжение
Наличие летних помещений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Источник информации: Выписка из ЕГРН, данные Заказчика

Территория и парковка

Таблица 4. Сведения о прилегающей территории и парковке

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

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

¹ <https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/hanty-mansiysk/153923>

Фотографии объекта оценки

Квартира кад. № 86:12:0101085:137



Квартира кад. № 86:12:0000000:4738





Квартира кад. № 86:12:0101085:191



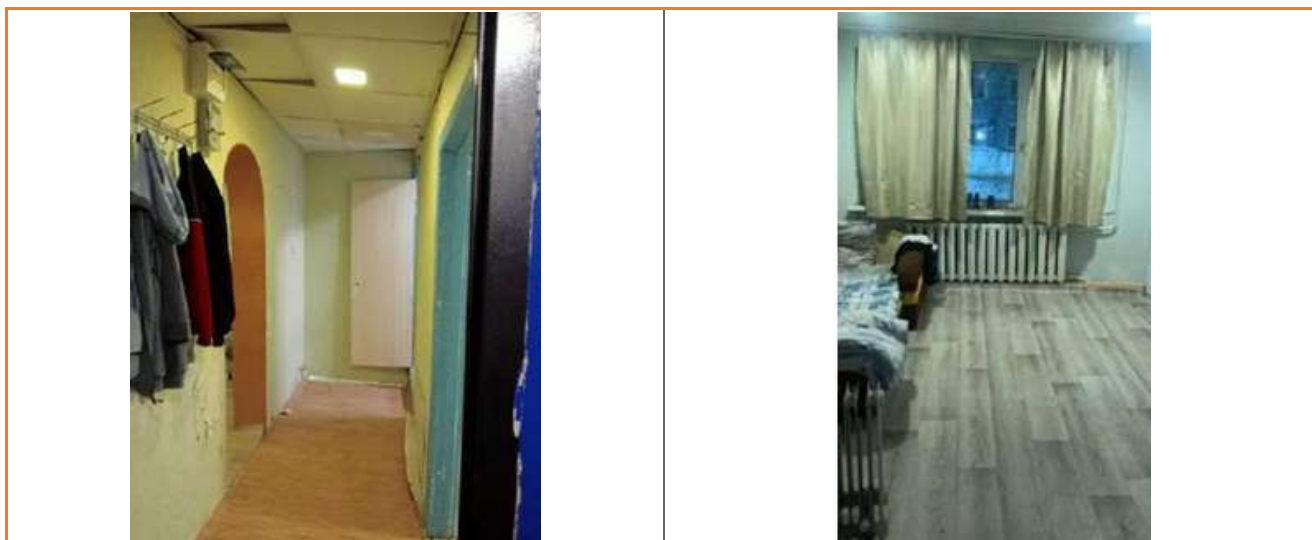


Квартира кад. № 86:12:0101085:98



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

Отчет: 8755/0525



Источник: данные Заказчика

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Состояние оцениваемых объектов удовлетворительное.

В распоряжение Оценщика не была предоставлена информация о величине физического износа здания. Физический износ определен на уровне 41-60%.

Таблица 5. Укрупненная шкала физического износа

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

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

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемые объекты используются в качестве жилой недвижимости.

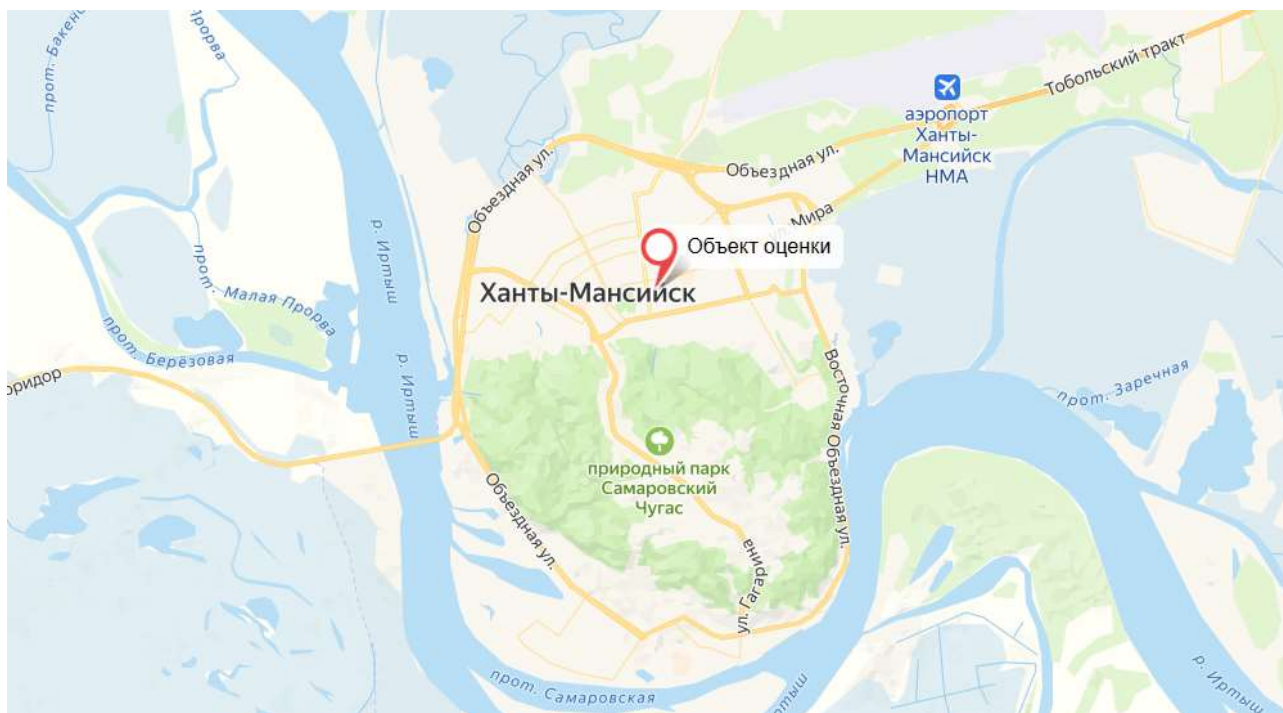
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

В распоряжение Оценщика не была предоставлена информация о балансовой стоимости оцениваемых объектов. Данный факт не оказывает влияния на стоимость объекта.

14.7 Местоположение объекта оценки

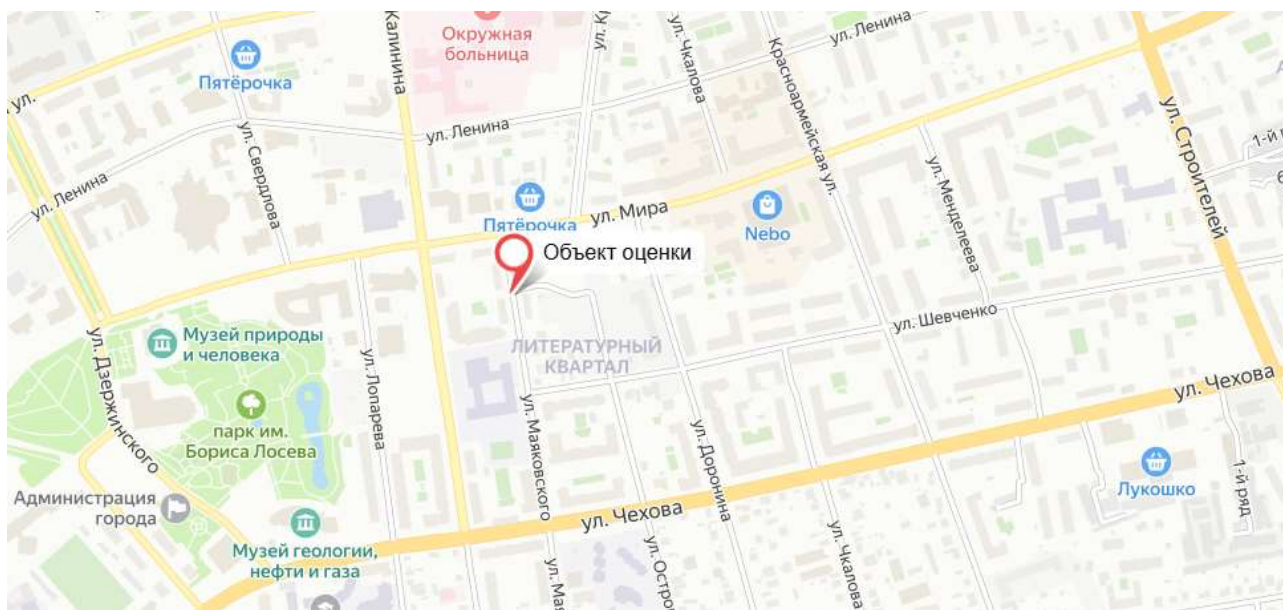
Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, д. 4, д. 5 и д. 6.

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



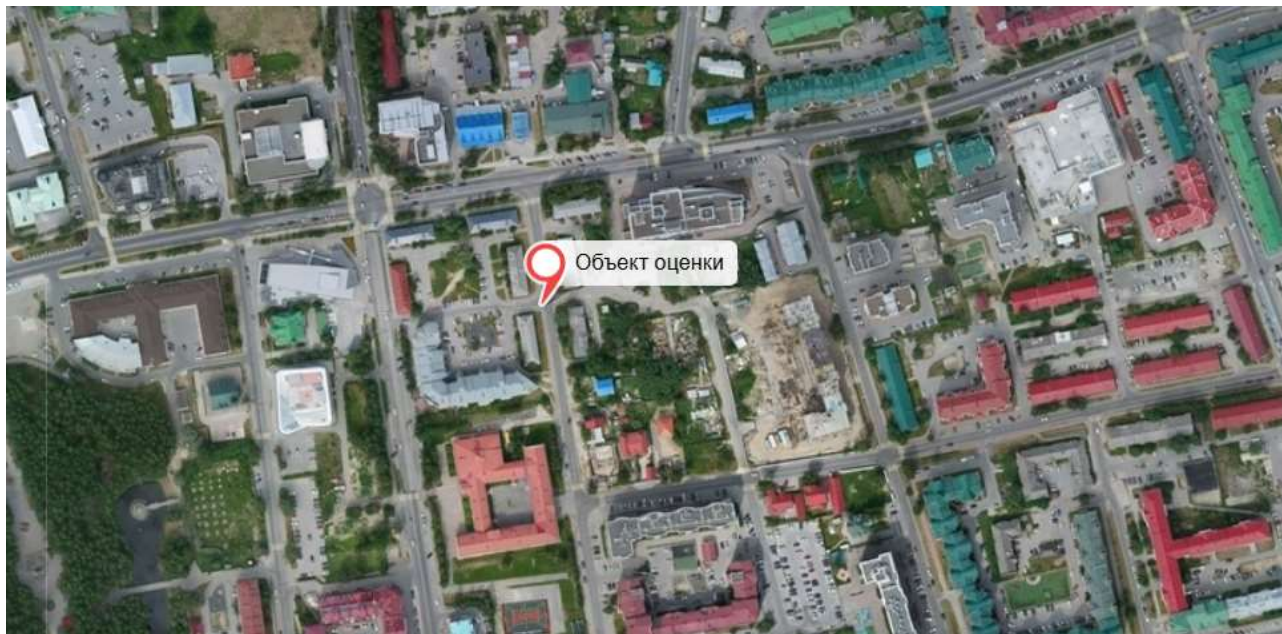
Источник: <https://maps.yandex.ru>

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



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение благоприятно для объектов жилого назначения.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использованием по своему текущему назначению, в качестве помещений жилого назначения.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

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

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

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

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на апрель 2025 г.²

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

Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах —1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

² https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

Рисунок 1. Показатели апрель 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,1	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,5	5,6	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0	14,3	9,7
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы ² (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,5	2,8	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,3	7,9	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,5	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	475	453	460	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	381	380	388	396
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	95,2	102,4	106,7
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	60	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	106,5	118,4	121,9	124,8	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	78	70	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,6					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,3-2,4					

1 В скобках – результаты опроса в марте 2025 года.

2 Значения за март 2025 года являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по уровню безработицы на конец года (как среднее между значениями на конец отчетного и прошлого года).

3 Цена российской нефти, определяемая для целей налогообложения и ежемесячно публикуемая на официальном сайте Минэкономразвития России.

4 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по средней за год ключевой ставке и ИПЦ дек. к дек.

5 Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 11-15 апреля 2025 года.

16.2 Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки: г. Ханты-Мансийск, январь-март 2025 г.³

За январь-март 2025 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь- февраль 2025 года составляет 11 921 млн рублей или 94,4 % к январю-февралю 2024 года (12 630,1 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет

- 33,1 %. Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2025 года характеризуются следующими показателями:
- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 655,9 тонны;
- кондитерские изделия – 44,1 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 65,8 тонны;
- производство напитков – 496,03 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 6,6 тонны.

Сельское хозяйство

За январь-март 2025 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 22 тонны молока (2024 год – 21,9 тонны), что в действующих ценах составляет 1 914 тыс. рублей (2024 год – 1 861,5 тыс. рублей);
- 10,6 тонны мяса в живом весе (2024 год – 10,5 тонны), что в действующих ценах составляет 3 661,7 тыс. рублей (2024 год – 2 635,5 тыс. рублей).

Ввод жилья

За январь-март 2025 года объем ввода жилья составляет 12,3 тыс. кв. м.

Потребительский рынок

По состоянию на 01.04.2025 в городе функционирует 577 объектов, из них: 382 магазина (175 продовольственных и 207 непродовольственных магазинов), 195 магазинов в 13 торговых центрах. Услуги общественного питания в городе предоставляют 188 предприятий на 8916 посадочных мест, в том числе 161 предприятие

³ https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJRXIUFoewruCy5L2uQxjx-Dz6KotEqeLonOyZ5aCtvOtltsvP7lb9mATpvhL9sjEY4uaxmFs2tuFTMghLKy5w7S7egEnLSWCK_l_j-RE61FuSuGOH4-0WTQ6gHkCAInbkE2lckFk4oLQ%3D%3D%3Fsign%3D37QthwOPxEIjdVNRKEIGaky6zrdpG6em8jS61ZEiANE%3D&name=Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202025%20года.docx&nosw=1

общедоступной сети на 5290 посадочных мест. На территории города функционирует 313 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.04.2025 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2024 года – 37).

Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.04.2025, составляет 67 человек. Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,1 % от экономически активного населения. Коэффициент напряженности составляет 0,2 человека на 1 свободное

рабочее место. Численность экономически активного населения на 01.03.2025 составляет 76 876 человек.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2025 составляет 113 717 человек, или 101,5 % к 01.02.2024 (112 078 человек). Среднегодовая численность населения составляет 113 690 человек, или 101,6 % к 01.02.2024 (111 925 человек).

Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2025:

- денежные доходы на душу населения составляют 87 677 рублей;
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 33 838,21 рубля, прожиточный минимум на одного пенсионера на 2025 год – 18 334 рубля.
- Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2025 составляет 133 810,5 рубля, или 109,1 % к аналогичному периоду 2024 года – 122 688,6 рубля.

16.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

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

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

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

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как

текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Источник: <https://86.ru/text/realty/2025/02/28/75160112/>

В Ханты-Мансийске средняя стоимость квадратного метра готового жилья в январе составила 122 000 рублей. Всего за месяц квартиры подорожали на 2% из-за сокращения предложений на рынке.

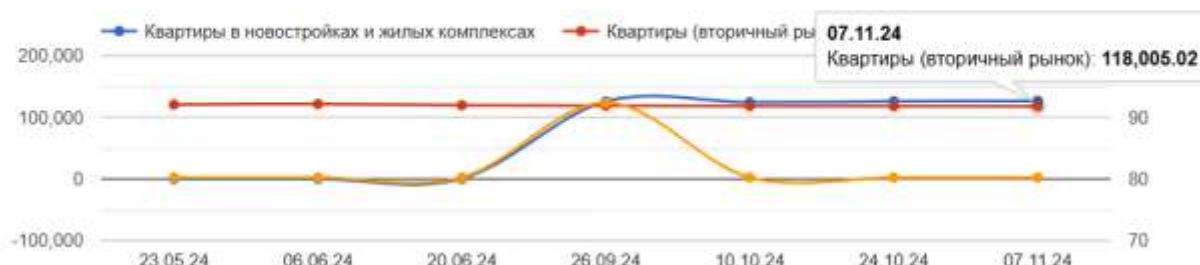
— Средняя полная стоимость квартиры на вторичном рынке в январе составила 6,3 миллиона рублей, а средняя площадь лота в начале года составляет 54,4 квадратного метра, — рассказали аналитики.

При этом полная цена самой бюджетной квартиры составляет 2,4 миллиона рублей. За эту стоимость можно приобрести однокомнатную квартиру общей площадью 22,2 квадратного метра. Квартира находится в центральной части города. Всё в шаговой доступности: детские сады, школы и магазины.

Наиболее дорогое жилье на вторичном рынке Ханты-Мансийска обойдется почти в 20 миллионов рублей. За эту стоимость продается трехкомнатная квартира общей площадью 104 квадратных метра.

Рисунок 1. Цены на квартиры г. Ханты-Мансийск

Рассчитываем по параметрам: Ханты-Мансийск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Источник: <https://hanty-mansiysk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – квартира;

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

Отчет: 8755/0525

- Территория местоположения объекта оценки – г. Ханты-Мансийск.

Таблица 6. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Квартиры	10+	75 000	130 000	102 500

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Местоположение и окружение

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

Площадь и количество комнат

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

Расположение квартиры в доме

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

Тип дома

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

Этаж расположение в доме

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

Состояние внутренней отделки

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Мотивация покупателей и продавцов

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

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

Ликвидность

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

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

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (<https://rgud.ru/documents/Рекомендации%20по%20оценке%20активов%20для%20целей%20залога%20в%20условия%20кризиса.pdf>);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 7. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Квартиры	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

Диапазон рыночной стоимости

Согласно проведенному анализу рынка, справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 8. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Квартиры	10+	75 000	130 000	102 500

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Выводы по проведенному анализу:

- Диапазон цен предложений о продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым, выявленных оценщиком, от 75 000 до 130 000 руб./кв. м.

Ценообразующие факторы для жилой недвижимости

✓ локальные характеристики местоположения объекта:

- местоположение;

✓ физические характеристики объекта:

- общая площадь;

- уровень отделки;

- тип санузла.

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

17.1 Общие принципы применения подходов к оценке

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

В соответствии с пп. а) и в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход также рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

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

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

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

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

18.2 Выбор единиц сравнения

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

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

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

18.3 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

- Территория местоположения – г. Ханты-Мансийск.

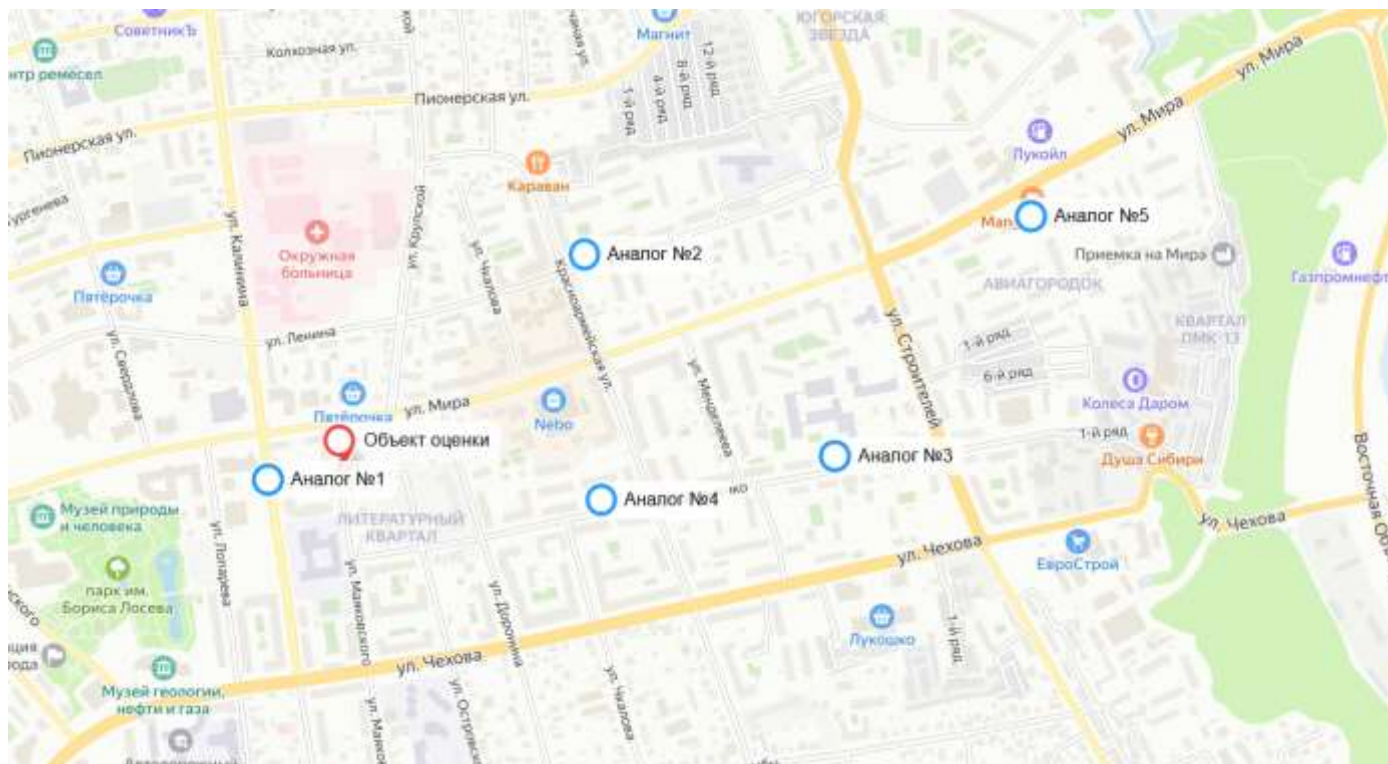
Таблица 9. Описание оцениваемых квартир и подобранных аналогов⁴

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025	Май 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет	Право собственности / Нет
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4/д. 4, кв. 9/д. 5, пом. 5/д. 6, кв. 2	г. Ханты-Мансийск, ул. Калинина, 28	г. Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 90	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 43	г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, 25	г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 89А
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Тип объектов	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь, кв. м	41,90 /41,80 /42,40/ 38,20	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
Этаж расположения в доме	2 / 1 / 1 / 1	2	2	2	2	1
Этажность дома	2	2	2	2	2	2
Тип санузла	Совмещенный/Раздельный/ Раздельный/ Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие/отсутствие летних площадей	Нет/ Нет/ Нет/Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт/ Требуется косметический ремонт/ Требуется косметический ремонт/ Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб.	-	4 800 000	4 900 000	4 000 000	4 300 000	3 850 000

⁴ Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	-	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_423_m_22_et_4684369355?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVlpGeHFReUQ5UktDcGpRljt92Ogv1T8AAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_22_et_7310298253?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVlpGeHFReUQ5UktDcGpRljt92Ogv1T8AAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_372_m_22_et_7294388428?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVlpGeHFReUQ5UktDcGpRljt92Ogv1T8AAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_417_m_22_et_3097668925?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVlpGeHFReUQ5UktDcGpRljt92Ogv1T8AAAA	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/1-k_kvartira_405_m_12_et_2315416678?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjlsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVlpGeHFReUQ5UktDcGpRljt92Ogv1T8AAAA
Контактный телефон	-	8 982 501-53-54	8 982 220-55-97	8 936 699-34-71	8 912 701-00-40	8 982 190-68-92

Рисунок 2. Карта расположения оцениваемых объектов и аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>.

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

Отчет: 8755/0525

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

Квартира

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Корректировка вводится согласно данным сайта Ассоциации «СтатРиелт».

Таблица 10. Значение корректировки на уторговывание

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025>

Корректировка на торг принята на уровне среднего значения для квартир вторичного рынка площадью до 70 кв. м в размере -5,0%.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности, а подобранные аналоги на праве собственности.

Таблица 11. Значение корректировки на права

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00

Источник <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3745-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Согласно данным Портала Статриелт, корректировка на права не требуется.

5. Корректировка на местоположение и окружение

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

Объект оценки и аналоги сопоставимы по месторасположению и окружению, корректировка не требуется.

6. Корректировка на вид использования

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

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

7. Корректировка на тип объекта

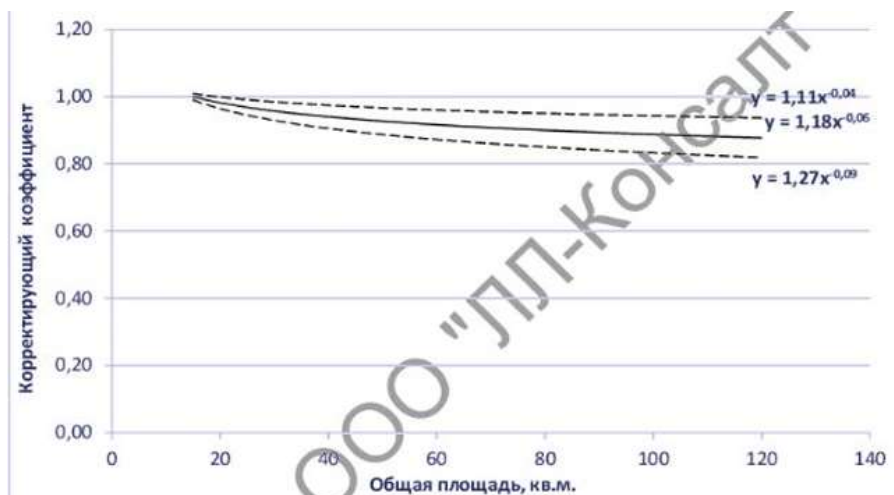
Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

8. Корректировка на площадь

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

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Квартиры», под ред. Лейфера Л. А.

Диаграмма 2. Зависимость удельной цены квартиры от площади



Ниже представлен расчет корректировки на общую площадь.

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

Отчет: 8755/0525

Таблица 12. Расчет корректировки на общую площадь для квартиры кад № 86:12:0101085:137

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	41,90	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
Коэффициент	0,9431	0,9425	0,9412	0,9498	0,9434	0,9450
Величина корректировки	-	0,1%	0,2%	-0,7%	0,0%	-0,2%

Таблица 13. Расчет корректировки на общую площадь для квартиры кад № 86:12:0000000:4738

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	41,80	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
Коэффициент	0,9432	0,9425	0,9412	0,9498	0,9434	0,9450
Величина корректировки	-	0,1%	0,2%	-0,7%	0,0%	-0,2%

Таблица 14. Расчет корректировки на общую площадь для квартиры кад № 86:12:0101085:191

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	42,40	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
Коэффициент	0,9424	0,9425	0,9412	0,9498	0,9434	0,9450
Величина корректировки	-	0,0%	0,1%	-0,8%	-0,1%	-0,3%

Таблица 15. Расчет корректировки на общую площадь для квартиры кад № 86:12:0101085:98

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	38,20	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
Коэффициент	0,9483	0,9425	0,9412	0,9498	0,9434	0,9450
Величина корректировки	-	0,6%	0,8%	-0,2%	0,5%	0,3%

9. Корректировка на этаж расположения в доме

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

Квартира кад № 86:12:0101085:137 расположена на последнем этаже, квартиры кад. №№ 86:12:0000000:4738, 86:12:0101085:191 и 86:12:0101085:98 – на первом этаже.

Аналоги №№1-4 расположены на последнем этаже, а аналог №5 – на первом этаже. Необходимо внести корректировку.

Корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024 «Квартиры», под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 16. Значение корректировки на этаж расположения

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

Источник Справочник оценщика недвижимости – 2024 «Квартиры», под ред. Лейфера Л. А.

При расчете стоимости квартиры кад № 86:12:0101085:137 для аналога №5 необходима корректировка в размере 5,40% ($=0,97/0,92-1$), при расчете квартир кад. №№ 86:12:0000000:4738, 86:12:0101085:191 и 86:12:0101085:98 корректировка требуется для аналогов №№1-4 в размере -5,20% ($=0,92/0,97-1$).

10. Корректировка на тип санузла

Объект оценки кад № 86:12:0101085:137 и 86:12:0101085:98 и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

При расчете стоимости квартир кад №№86:12:0000000:473 и 86:12:0101085:191 для аналогов необходима корректировка в размере 2,0% ($=1/0,98-1$).

Таблица 17. Значение корректировки на тип санузла

№	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	1,00	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,86	0,92	0,89

Источник: <https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3753-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

11. Корректировка на наличие летних площадей

Оцениваемые квартиры не имеют летних площадей, как и аналоги №№1-3 и 5, для аналога №4 необходимо внести корректировки.

Таблица 18. Значение корректировки на наличие летних площадей

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,91	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,11	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник: <https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3750-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

12. Корректировка на состояние внутренней отделки

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

У оцениваемых квартир кад №№86:12:0101085:137, 86:12:0000000:4738, 86:12:0101085:191 уровень отделки – требуется косметический ремонт, у квартиры кад № 86:12:0101085:98 – стандартная отделка.

Корректировка вводится согласно данным сайта Ассоциации «СтатРиелт».

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

Отчет: 8755/0525

Таблица 19. Значение корректировки на уровень отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,03	1,14	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,08	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,91	0,83

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3754-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

При расчете стоимости квартир кад №№86:12:0101085:137, 86:12:0000000:4738, 86:12:0101085:191 для аналогов №№ 1, 2, 4 и 5 величина корректировки составит -4,80% ($=1/1,05-1$).

При расчете стоимости квартир кад № 86:12:0101085:98 для аналога №3 корректировка составит 5,00% ($=1,05/1-1$).

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

Отчет: 8755/0525

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 20. Расчет справедливой стоимости квартиры кад № 86:12:0101085:137

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	4 900 000	4 000 000	4 300 000	3 850 000
-	Общая площадь, кв. м	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	113 475	113 164	107 527	103 118	95 062
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
8	Корректировка на площадь	0,1%	0,2%	-0,7%	0,0%	-0,2%
	Скорректированная удельная цена	107 909	107 721	101 436	97 962	90 128
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%
	Скорректированная арендная ставка	107 909	107 721	101 436	97 962	94 995
10	Корректировка на тип санузла	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	107 909	107 721	101 436	97 962	94 995
11	Корректировка на наличие/отсутствие летних площадей	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 909	107 721	101 436	96 003	94 995
12	Корректировка на уровень отделки	-4,8%	-4,8%	0,0%	-4,8%	-4,8%
	Скорректированная удельная цена	102 729	102 550	101 436	91 395	90 435
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	102 729	102 550	101 436	91 395	90 435
-	Коэффициент вариации, %	6%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	2	3	4
-	Удельный вес аналога, %	19,05%	19,05%	28,57%	19,05%	14,29%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.					
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.					

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

Отчет: 8755/0525

Таблица 21. Расчет справедливой стоимости квартиры кад № 86:12:0000000:4738

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	4 900 000	4 000 000	4 300 000	3 850 000
-	Общая площадь, кв. м	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	113 475	113 164	107 527	103 118	95 062
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
8	Корректировка на площадь	0,1%	0,2%	-0,7%	0,0%	-0,2%
	Скорректированная удельная цена	107 909	107 721	101 436	97 962	90 128
9	Корректировка на этаж расположения	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	102 298	102 120	96 161	92 868	90 128
10	Корректировка на тип санузла	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Скорректированная арендная ставка	104 344	104 162	98 084	94 725	91 931
11	Корректировка на наличие/отсутствие летних площадей	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	104 344	104 162	98 084	92 831	91 931
12	Корректировка на уровень отделки	-4,8%	-4,8%	0,0%	-4,8%	-4,8%
	Скорректированная удельная цена	99 335	99 162	98 084	88 375	87 518
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	99 335	99 162	98 084	88 375	87 518
-	Коэффициент вариации, %	6%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	5	5	4	5	4
-	Удельный вес аналога, %	18,18%	18,18%	22,73%	18,18%	22,73%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.					94 341
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					41,80
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.					3 943 000

Таблица 22. Расчет справедливой стоимости квартиры кад № 86:12:0101085:191

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	4 900 000	4 000 000	4 300 000	3 850 000
-	Общая площадь, кв. м	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	113 475	113 164	107 527	103 118	95 062
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309

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

Отчет: 8755/0525

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
8	Корректировка на площадь	0,0%	0,1%	-0,8%	-0,1%	-0,3%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 614	101 334	97 864	90 038
9	Корректировка на этаж расположения	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	102 195	102 018	96 065	92 775	90 038
10	Корректировка на тип санузла	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Скорректированная арендная ставка	104 239	104 058	97 986	94 631	91 839
11	Корректировка на наличие/отсутствие летних площадей	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	104 239	104 058	97 986	92 738	91 839
12	Корректировка на уровень отделки	-4,8%	-4,8%	0,0%	-4,8%	-4,8%
	Скорректированная удельная цена	99 236	99 063	97 986	88 287	87 431
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	99 236	99 063	97 986	88 287	87 431
-	Коэффициент вариации, %	6%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	5	4	6	4
-	Удельный вес аналога, %	22,39%	17,91%	22,39%	14,93%	22,39%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.					94 657
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					42,40
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.					4 013 000

Таблица 23. Расчет справедливой стоимости квартиры кад № 86:12:0101085:98

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	4 800 000	4 900 000	4 000 000	4 300 000	3 850 000
-	Общая площадь, кв. м	42,30	43,30	37,20	41,70	40,50
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	113 475	113 164	107 527	103 118	95 062
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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

Отчет: 8755/0525

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	107 801	107 506	102 151	97 962	90 309
8	Корректировка на площадь	0,6%	0,8%	-0,2%	0,5%	0,3%
	Скорректированная удельная цена	108 448	108 366	101 947	98 452	90 580
9	Корректировка на этаж расположения	-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	102 809	102 731	96 646	93 332	90 580
10	Корректировка на тип санузла	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	102 809	102 731	96 646	93 332	90 580
11	Корректировка на наличие/отсутствие летних площадей	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	102 809	102 731	96 646	91 465	90 580
12	Корректировка на уровень отделки	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	102 809	102 731	101 478	91 465	90 580
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие мебели и техники)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	102 809	102 731	101 478	91 465	90 580
-	Коэффициент вариации, %	6%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	4	4	2
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	15,00%	15,00%	30,00%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.					
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.					

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 20 мая 2025 г. составляет (НДС не облагается): **15 794 000 руб.**

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

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

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

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

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

19.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

Справедливая стоимость составляет:

- Сравнительный подход – 15 794 000 руб.
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

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

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, в количестве 4 (четырёх) единиц, расположенного по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского по состоянию на 20 мая 2025 г. составляет (НДС не облагается): 15 794 000 (Пятнадцать миллионов семьсот девяносто четыре тысячи) рублей.

Таблица 24. Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 41,9 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4, кадастровый номер: 86:12:0101085:137	4 124 000
2	Помещение, наименование: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, площадью 41,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9, кадастровый номер: 86:12:0000000:4738	3 943 000

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
3	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 42,4 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 5, пом. 5, кадастровый номер: 86:12:0101085:191	4 013 000
4	Помещение, наименование: квартира, назначение: жилое, площадью 38,2 кв. м, расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 6, кв. 2, кадастровый номер: 86:12:0101085:98	3 714 000
Итого:		15 794 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналог №1

www.avito.ru 2-к. квартира, 42,3 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (4684...

Дом/квартира Квартира/комнаты Помещение Коммерция Инженерное

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям

2-к. квартира, 42,3 м², 2/2 эт.

4 800 000 Р

113 475 Р за м²

История цены

В ипотеку от 65 675 Р в мес.

Рассчитать ипотеку

8 982 501-63-64

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес? Свой проект? Есть проект? Как можно посмотреть?

Продажа Квартиры

Частное лицо

на Авито с сентября 2018

Документы: 118 м² ОДН

2 объявления опубликовано

Посмотреть на продажу

Альфа Банк

Рекордная ставка по Альфа-Вкладу

30%

О квартире

Кол-во комнат: 2

Общая площадь: 42,3 м²

Площадь кухни: 18 м²

Этаж: 2 из 2

Тип кухни: оборудованная

Санузел: совмещенный

Окна: на солнечную сторону

Ремонт: евро

Пол: ламинат

Напольное покрытие: ламинат

Потолок: водонепроницаемый

Система отопления: свободная

www.avito.ru 2-к. квартира, 42,3 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (4684...

Томский обл. Ханты-Мансийск, ул. Калмыкова, 28

Скрыть карту

4 800 000 Р

113 475 Р за м²

История цены

В ипотеку от 65 675 Р в мес.

Рассчитать ипотеку

8 982 501-63-64

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес? Свой проект? Есть проект? Как можно посмотреть?

Продажа Квартиры

Частное лицо

на Авито с сентября 2018

Документы: 118 м² ОДН

2 объявления опубликовано

Посмотреть на продажу

Описание

квартира в хорошем состоянии, с ремонтом, выгодное расположение. Центр города, в шаговой доступности ОДН, детская площадка, школа, магазин, аптека, ТЦ, кинотеатр, университет, детский сад, солнечная сторона.

О доме

Остатки в предыдущей оценке

Тип дома: деревянный

Вопросы/ответы: да

Остатки в доме: 2

Дом: деревянная постройка

Парковка: открытая во дворе

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

Отчет: 8755/0525

Аналог №2

www.avito.ru 2-к. квартира, 43,3 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (7310...

Avito Недвижимость

2-к. квартира, 43,3 м², 2/2 эт.

4 900 000 Р

113 м² в 1 кв. м

История цены

В ипотеку от 88 000 руб. в мес.

8 982 220-55-97

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес?

Есть ли вопрос?

Еще раз посмотреть?

Мои ОД

Частное лицо

На Авито с октября 2024

Дополнительные услуги

Официальный пользователь

Подписать на правах

Сбер Бизнес

Супер кешбэк

на выручку с маркетплейсов

1%

Альфа Банк

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 43,3 м²

Площадь кухни: 6,4 м²

Этаж: 2 из 2

Возможна ипотека: да

Тип отопления: радиаторное

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: раздельный

Срок: до двор. на углу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранения одежды, спальня, гостиная

Техника: холодильник, водонагреватель

Состояние: отличное, свободное

Возможна ипотека

www.avito.ru 2-к. квартира, 43,3 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (7310...

Соответствует площади, нарисован и план

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Ленина, 90

Смотреть карту

4 900 000 Р

113 м² в 1 кв. м

История цены

В ипотеку от 88 000 руб. в мес.

8 982 220-55-97

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть интерес?

Есть ли вопрос?

Еще раз посмотреть?

Мои ОД

Частное лицо

На Авито с октября 2024

Дополнительные услуги

Официальный пользователь

Подписать на правах

Альфа Банк

Рекордная ставка

по Альфа-Вкладу

30%

Описание

Предлагаем уютную квартиру в центральной части нашего города! Квартира имеет просторный, удобный планировку. Все комнаты изолированные и правильной формы. Выполнен качественный ремонт. Квартира продается с мебелью, что позволит переехать в новую квартиру без дополнительных вложений. В квартире установлен новый boiler, душевая кабина, центральный газ, вода и теплоснабжение. Имеется балкон с выходом на двор. Уютная теплая квартира в центре города. Полное убранство, уникальная планировка, удобное расположение в окружении магазинов, культурной, социальной, образовательной, спортивной, торговой и административной инфраструктуры города.

О доме

Состояние: отличный

Тип дома: кирпичный

Подпол: бетонный

Этаж: 2 из 2

Пол: ламинат

Грунтовый пол: нет

В доме: газ

Дополнительные услуги: спортивные площадки

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

Отчет: 8755/0525

Аналог №3

www.avito.ru 1-к. квартира, 37,2 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (7294...

Долгобасово Карьера в Ханты-Мансийске Котловый котел/Установка

Avito Недвижимость

1-к. квартира, 37,2 м², 2/2 эт.

4 000 000 Р

137 527 Р за м²

История цены

В ипотеку от 66 162 руб/мес

8 936 699-34-71

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Вы продаете? Вы рассылаете? Когда можно посмотреть?

Тип Частное лицо

Частное лицо

Написать сообщение

О квартире

Всего комнат: 1

Общая площадь: 37,2 м²

Площадь кухни: 8,3 м²

Этаж: 2 из 2

Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический

Средний возраст: свободен

точка

Бухгалтерия. Точная до копейки. За 1Р

www.avito.ru 1-к. квартира, 37,2 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (7294...

✓ не наложены ограничения и обременения

✓ Соответствует площади, адрес и этаж

Расположение

Темновский р-б, Ханты-Мансийск, ул. Давыдова, 43

Описание

Продается однокомнатная квартира в Ханты-Мансийске. Без долгов и обременений. 1 собственник. Прописанных 0. Небольшие коммунальные платежи. Все вопросы по телефону. Есть свой ремонт!

О доме

Тип дома: кирпичный

Площадь: 1982

Этажей в доме: 2

Поскольку нет

Правый лифт: нет

В доме: 180

4 000 000 Р

137 527 Р за м²

История цены

В ипотеку от 66 162 руб/мес

8 936 699-34-71

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Вы продаете? Вы рассылаете? Когда можно посмотреть?

Тип Частное лицо

Частное лицо

Написать сообщение

точка

Бесплатный сервис для управления бухгалтерией

Оставить заявку

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

Отчет: 8755/0525

Аналог №4

www.avito.ru 1-к. квартира, 41,7 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (3097...

Домовладение · Квартира · Аренда · Прочие · Категории · Инструменты · Разместить объявление · Мои объявления

Avito Недвижимость · Все категории · Поиск по объявлениям · Настройка · Ханты-Мансийский АО

1-к. квартира, 41,7 м², 2/2 эт.

4 300 000 Р

101 тг 72 за м² · История цены

В ипотеку от 88 130 руб/мес · Рассчитать ипотеку

8 912 701-00-40

Написать сообщение · Отправить сразу 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планы?

Сей продается?

Как уместит?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий · Частное лицо · на Авито с ноября 2017 · Договор на продажу · Оценка: 4,88 балла

3 опубликованных объявления · Подписаться на продавца

О квартире

Кол-во комнат: 1

Общая площадь: 41,7 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 18,2 м²

Этаж: 2 из 2

Вид из окна: Юго-Восток

Дополнительно: парадная

Состояние: отличное

Вид: из двора

Ремонт: евро

Мебель: кухня, хранение одежды

Способ продажи: свободное

Вид сделки: ипотека и продажа

HAVAL JOLION

Детские автомобили

от 1 699 000 Р

Узнать больше

www.avito.ru 1-к. квартира, 41,7 м², 2/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (3097...

Расположение

Ханты-Мансийский АО Ханты-Мансийск, ул. Шаверова, 25 · Смотреть карту

4 300 000 Р

101 тг 72 за м² · История цены

В ипотеку от 88 130 руб/мес · Рассчитать ипотеку

8 912 701-00-40

Написать сообщение · Отправить сразу 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планы?

Сей продается?

Как уместит?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий · Частное лицо · на Авито с ноября 2017 · Договор на продажу · Оценка: 4,88 балла

3 опубликованных объявления · Подписаться на продавца

Описание

Продам однокомнатную квартиру в деревянном исполнении на 2 этаже. Вокруг 2 парковочных места под окнами. В 1 собственник. В планы риэлторов не нуждается.

О доме

Остаток на первый этаж

Тип дома: деревянный

Год постройки: 1998

Этажи в доме: 2

Парковочный лифт: нет

Грунтовый лифт: нет

В доме: 190

Парковка: открытая во дворе

HAVAL H7

Универсал на бездорожье

Узнать больше

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

Отчет: 8755/0525

Аналог №5

www.avito.ru 1-к. квартира, 40,5 м², 1/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (2315...

Дом Бизнеса Калькулятор Цены Отзывы Каталог + Избранное + Разместить объявление + Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Настройка

1-к. квартира, 40,5 м², 1/2 эт.

3 850 000 Р

90 002 м² за м²

История цены

В ипотеку от 33 475 475 руб.

8 982 190-68-92

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Выб. проект? Когда можно посмотреть?

Листок

Частное лицо

На Авито с января 2016

Действительны проверки! Доверие - 85 из 100

10 объявлений пользовались

Подключитесь к уведомлениям

О квартире

Кухонный кабинет: 1

Общая площадь: 40,5 м²

Площадь кухни: 6,3 м²

Жилая площадь: 13,2 м²

Этаж: 1 из 2

Высота потолка: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Материал: евро

Пол: ламинат

Состояние: отличное

Яндекс.Командировки со скидкой до 30%!

Контролируйте статус со скидкой на сайте

20%

www.avito.ru 1-к. квартира, 40,5 м², 1/2 эт. на продажу в Ханты-Мансийске | Купить квартиру | Авито (2315...

Расположение

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 85А

3 850 000 Р

90 002 м² за м²

История цены

В ипотеку от 33 475 475 руб.

8 982 190-68-92

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Выб. проект? Когда можно посмотреть?

Листок

Частное лицо

На Авито с января 2016

Действительны проверки! Доверие - 85 из 100

10 объявлений пользовались

Подключитесь к уведомлениям

Описание

Квартира в тихом районе Ханты-Мансийска, в хорошем состоянии. Сделан косметический ремонт. Стены покрыты гипсокартоном и оклеены обоями. Электропроводка спрятана в гибкие кабели под ПВХ. На полу ламинат. В глубине комнаты есть небольшой ниша. Рядом в ней было спальной комнаты, сейчас можно использовать под гардероб. Санузел совмещен, на полу и на стенах плитка. Установлен фен-нагреватель. Горючие водонагреватель. В кухне - природный газ. Окна пластиковые. Квартира теплая и уютная. В кухне был сделан хороший ремонт. Кухонный гарнитур и газовая плита остались новыми. Остальная мебель, освещенность. Обои в комнате детские. Сделан хороший ремонт. Кухонный гарнитур и газовая плита остались новыми. Остальная мебель, освещенность. Обои в комнате детские. Сделан хороший ремонт. Кухонный гарнитур и газовая плита остались новыми. Остальная мебель, освещенность. Обои в комнате детские.

О доме

Строительный материал: кирпич

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1990

Этаж в доме: 2

Посредники: нет

Грунтовый фундамент: нет

В доме: газ

Двор: детская площадка, огороженный участок

Парковка: открытая на дворе

Вклад Лучший % с максимальной ставкой

Откройте вклад со ставкой до 20%

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

Отчет: 8755/0525

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала государственной компании "Роскадастр" по Удальскому
 федеральному округу

полное наименование органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 7
07.05.2025г. № КУВН-001/2025-101066664	
Кадастровый номер:	86:12:0101085:137
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101085
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86-01/039/2012-627
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 3, кв. 4
Площадь, м2:	41,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	460564,38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101085:79
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Филиппова Елена Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРЕОЛ", 7704750193

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Отчет: 8755/0525

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.05.2025г. № КУВН-001/2025-101066664			
Кадастровый номер:		86:12:0101085-137	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101085-137-86/041/2023-8 23.06.2023 08:44:56
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.06.2023 08:44:56
	номер государственной регистрации:		86:12:0101085-137-86/041/2023-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи удостоверяется Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2022 по 30.10.2027		
полное наименование должности				
		подпись, фамилия		

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
07.05.2025г. № КУВН-001/2025-101066664			
Кадастровый номер:		86:12:0101085-137	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 23.07.2014	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи удостоверяется Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2022 по 30.10.2027		
полное наименование должности				
		подпись, фамилия		

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

Отчет: 8755/0525

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДСИСОМ Сторона: ИСХОДИТЕЛЬСТВО ЗАЯВКИ НА ПРИЕМ В РАБОТУ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПЕЧАТНОЙ КАРТАГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.08.2025		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--	--------------------------------------	--------------------------

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ	
полное наименование должности	Сергей Николаевич Шенников		инициалы, фамилия
	Виктор Владимирович Шенников		
	руководитель администрации		

[illegible]

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Отчет: 8755/0525

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–396

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Page 1 of 1

Помещение в/ед объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУВН-001/2025-101073628			
Кадастровый номер:	86:12:0000000-4738		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Планинтарный номер 71.131.001.004984120.0001.10009; Уд.очный номер 86-00.12.00023.004.0009		
Местоположение:	Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д. 4, кв. 9		
Площадь, м²:	41,8		
Назначение:	Жилые		
Назначение:	2-комнатная квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	459465,18		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101085-62		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
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 этаже (планы этажа), отсутствуют.		

ПОДПИС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДСЧИСЛОМ Сторона: КОМПЕТЕНЦИОННО-ТЕСТИРОВАНИИ Имя: ФЕДОРОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ РЕГИСТРАЦИЯ КАДСТРОВЫХ КАРЬЕРОВ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

				Лист 2
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6	
07.05.2025 г. № КУВН-001/2025-101073628				
Кадастровый номер:		86:12-0000000-4738		
Получатель выписки:		Филиппова Елена Викторовна, действующая(ая) на основании документа "Доверенность" от имени юридического лица ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СОВЕКОЛ" 7704750193		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОДПИСЬ НАДЛЕЖАЩАЯ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
07.05.2025 г. № КУВН-001/2025-101073628			
Кадастровый номер:		86:12:0000000-4738	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0000000-4738-86/041/2022-4 19.12.2022 11:26:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.12.2022 11:26:10
	номер государственной регистрации:		86:12:0000000-4738-86/041/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416, выдан 23.08.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи удостоверяется Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТАГРАФИИ Действителен с 01.08.2022 по 30.10.2027		
полное наименование должности				
		подпись, фамилия		

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
07.05.2025 г. № КУВН-001/2025-101073628			
Кадастровый номер:		86:12:0000000-4738	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012	
		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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи удостоверяется Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТАГРАФИИ Действителен с 01.08.2022 по 30.10.2027		
полное наименование должности				
		подпись, фамилия		

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

Отчет: 8755/0525

Лист 5			
Поименное вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
07.05.2024 г. № КУИИ-001/2025-101073628		86:12-0000000/4738	
Кадастровый номер:			
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015 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, выдан 30.09.2024	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЗЬЮ Судебный департамент Московской области Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.05.2024 по 30.10.2027	
		инициалы, фамилия	

Лист 6			
Поименное вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
07.05.2024 г. № КУИИ-001/2025-101073628		86:12-0000000/4738	
Кадастровый номер:			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой; сведения о деюитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, электронной или электронной выпиской; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Правотребования 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 ПОДСИЗЬЮ Судебный департамент Московской области Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.05.2024 по 30.10.2027	
		инициалы, фамилия	

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

Отчет: 8755/0525

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–404

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Page 1 of 1

Розен 2 Лисст 2

Средства и заготовки для работы

Отчет: 8755/0525

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8087080315402084197102770007818 Восстановить: 842084361ad1c77864a10c50a7c70a7c70b1840d РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДСТРОВЫЙ КОД			
		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУИИ-001/2025-101078278			
Кадастровый номер:		86:12:0101085:191	
		Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-24, выдан 06.02.2023	
		Изменения и дополнения к правилам доверительного управления, выдан 30.09.2024	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, электронной или электронной записью:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
6	Заключенные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правосудимость 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: 609905051405041078278 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.05.2025 по 30.09.2027	подпись, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.05.2025г. № КУИИ-001/2025-101078278			
Кадастровый номер: 86:12:0101085:191		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609905051405041078278 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 07.05.2025 по 30.09.2027	подпись, фамилия

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

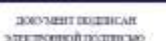
Отчет: 8755/0525

Регистрационное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре филиала публично-правовой компании "Трансгаз" по Уральскому федеральному округу

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

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

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 1	Всего разделов : 3	Всего листов выписки : 6
07.05.2025г. № КУВН-001/2025-101083649			
Кадастровый номер:		86:12:0101083-98	
Номер кадастрового квартала:		86:12:0101085	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 2285/2; Инвентарный номер 71:131.002.000022850.0001.10002; Кадастровый номер 86:12:000000.0000.71:131.002.000022850.0001.10002; Условный номер 86:00:12.00023.006.0002	
Местонахождение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, ул. Маяковского, д.6, кв. 2	
Площадь, м²:		38,2	
Назначение:		Жилые	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 01	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		419894.02	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:12:0101083-68	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус земли по объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Филиппова Елена Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ОРБИС". 7704750193	
			
подпись и наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Поименно вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
07.03.2025г. № КУВН-001/2025-101083649			
Кадастровый номер:		86/12/0101085/98	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых укладываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86/12/0101085/98-86/041/2022-2 31.03.2022 13:17:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		31.03.2022 13:17:10
	номер государственной регистрации:		86/12/0101085/98-86/041/2022-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.09.2025
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

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

Отчет: 8755/0525

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДСИСОМ Сторона: ИНОСТРАННОЕ ГОСУДАРСТВО Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УСТАНОВЛЕНИЕ НАУКИ И КАРЬЕРЫ Датасоздание: 01.08.2024 в 16:00:00		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	---

[illegible]

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДСИДСТВОМ Сторона: ИСХОДИТЕЛЬСТВО ЗАЯВЛЕНИЯ Инициатор: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДРОВ И КАРЬЕРЫ Действие: от 01.08.2024 по 30.08.2024		ПОДПИСАТЕЛЬ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСАТЕЛЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ

Раздел 3 Лист 6

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

План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ	
полное наименование должности	Сергей Николаевич Шенников	Инициалы, фамилия	
	Возмездный директор по развитию бизнеса в сфере строительства и недвижимости		



Исх. № 200525/01 от «20» мая 2025г.

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

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 3 от 12 мая 2025 г. к Договору № Р-158/ЛЛ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «27» июля 2023 года (далее – Договор).

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

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

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

1. Выписки из ЕГРН, в кол-ве 4 шт.;
2. Фотоматериалы.

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

Дополнительно Заказчик сообщает:

Также заказчик подтверждает следующую информацию:

- У оцениваемых квартир кад №86:12.0101085:137, 86:12.0000000:4738, 86:12.0101085:191 уровень отделки – требуется косметический ремонт; у квартиры кад № 86:12.0101085:98 – стандартная отделка;
- На дату оценки оцениваемые объекты используются в качестве жилой недвижимости.

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ»



Д.В. Сукманов

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 480-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

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

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

(фирменное наименование)

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

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

серия ЛЛ № 007006640



РОСГОССТРАХ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие

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



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(Лазарев П.Ю.)



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 503/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страхующий:
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

Страхователь:
 Струкова Ирина Юрьевна


 М.П. (Комарницкая М.И.)
 «27» ноября 2024г.


 (Струкова И.Ю.)

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

Отчет: 8755/0525





