

ОТЧЕТ № 16826 Том 36

об оценке квартиры

**Адрес: 625000 Тюменская область, город
Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49**

Дата определения стоимости: 29.01.2024

Заказчик: «Газпромбанк» (Акционерное общество)

Заемщик: Быков Иван Иванович

Исполнитель: ООО "Инвест Проект"

Дата составления: 29.01.2024

Москва • 2024



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	6
1.4	Основные факты и выводы	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	15
3.4	Фотографии Объекта оценки	16
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	32
6.1	Основные этапы процесса оценки	32
6.2	Основные понятия и терминология.....	32
6.3	Выбор подходов к оценке.....	33
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 38	
7.1	Выбор объектов-аналогов	38
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	40
7.3	Обоснование корректировок	41
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	52
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	54
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	61
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	62
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	63
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	70
14	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	77

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 105,40 кв. м), расположенное по адресу: 625000 Тюменская область, город Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49
Адрес по ФИАС	г Тюмень, ул Достоевского, д 7, кв 49
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 105,40 кв. м), расположенное по адресу: 625000 Тюменская область, город Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49 Кадастровый/условный номер: 72:23:0216005:6120
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-24690159
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-24690159
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для предоставления в банк ГПБ Взыскания для целей ипотечного кредитования
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 3 ФСО III: 1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Дата оценки - 29.01.2024. 4. Предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование. 5. Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. Ликвидационная стоимость исходя из предпосылок, указанных в п. 3, 20 ФСО II: 1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Дата оценки - 29.01.2024. 4. Предполагаемым использованием объекта является текущее (фактическое) использование исходя из требований банка. 5. Характер сделки - вынужденная продажа. Срок экспозиции объекта оценки 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	29.01.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют

Параметр	Значение
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в Отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Быков Иван Иванович, сотрудники банка «Газпромбанк» (Акционерное общество)
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен: в виде величины рыночной/ликвидационной стоимости объекта оценки; валюта - рубли Российской Федерации; без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст.

15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Инвест Проект", ИНН 5031064998, ОГРН 1055005937953 от 15.12.2005
Место нахождения Исполнителя	142455, Московская обл., Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
Почтовый адрес Исполнителя	107207, Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810440020010310, кор/сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225
Контактная информация	Тел./факс (495)787-98-24, email: 9951785@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0991R/776/90036/21, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 1 000 010 000 рублей, дата выдачи: 15.03.2021, срок действия: с 26.07.2021 по 25.07.2024.
Оценщик	Прокудина Дарья Александровна Почтовый адрес Оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1 Трудовой договор: № - от - E-mail: prokudinada@cqip.ru Номер контактного телефона: 8-495-787-98-24
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке ПП №775697 от 26.06.2006 Московский государственный строительный университет
Стаж в области оценочной деятельности	С 02.10.2006
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности Номер 003618-1 от 14.02.2018 Дата выдачи аттестата: 24.12.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС"(101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), дата вступления 24.11.2010, дата выдачи св-ва 28.02.2011, номер в реестре СРО №0311
Сведения о страховом полисе Оценщика	ПАО СК "Росгосстрах", страховой полис №№435/2023/СП134/765, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 04.12.2023, срок действия полиса: с 22.01.2024 по 21.01.2025
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	«Газпромбанк» (Акционерное общество)
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027700167110 присвоен 28.08.2002, место нахождения: -

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 105,40 кв. м), расположенное по адресу: 625000 Тюменская область, город Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49
Кадастровый/условный номер	72:23:0216005:6120
Правообладатели оцениваемого имущества	Быков Иван Иванович, Право собственности, дата получения права: 12.12.2019, Доля: 1/1
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-24690159
Дата осмотра	29.01.2024
Дата оценки	29.01.2024
Период проведения оценки	С 29.01.2024 по 29.01.2024
Основание для проведения оценки	Договор № 16826 Том 36 от 27.12.2023
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	89,5159 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 11 137 513 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	11 137 513 (одиннадцать миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот тринадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 124 419 (сто двадцать четыре тысячи четыреста девятнадцать) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	8 709 535 (восемь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот тридцать пять) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 97 296 (девяносто семь тысяч двести девяносто шесть) долларов США

Оценщик

Прокудина Дарья Александровна

Генеральный директор

Гурьев Александр Николаевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: 625000 Тюменская область, город Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49, кадастровый/условный номер 72:23:0216005:6120.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	г. Тюмень
Муниципальный район	Калининский округ
Ближайшее шоссе	у. Мориса Тореза — 500 м
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	не выявлено	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	126 216 (http://www.rlt24.com/prices ; http://moskva.naydidom.com/tseny/adtype-kupit ; http://srgroup.ru)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	6	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда

Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	нет данных	
Год постройки дома	2013 (https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	
Физический износ здания, %	7 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	II-14 (https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)	
Тип фундамента	бетонный/железобетонный	
Этажность дома	9 (https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)	
Материал стен	Кирпичный (Кирпичные) (https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Здание является аварийным/ветхим	Нет.	
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://tyumen.domclick.ru/building/ulica-dostoevskogo--7?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	
Объект относится к специализированному жилищному фонду (в соответствии со статьей 92 главы 9 Жилищного кодекса Российской Федерации)	Нет	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4

Описание Объекта оценки	
Количество квартир на этаже	3
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	105,40 (по данным Выписки из ЕГРН от 25.01.2024)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Имеет отдельную от других объектов недвижимости кухню	Да
Наличие балкона/лоджии	Две лоджии (по данным Выписки из ЕГРН от 25.01.2024)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	-
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (по данным Выписки из ЕГРН от 25.01.2024)
Имеет отдельный от других объектов недвижимости санузел (ванная комната и туалет)	Да
Вид из окна	Во двор
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Электрическая	
Сантехника/состояние	нет данных/нет данных	
Обустройство кухни	нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	нет данных
Потолок	нет данных
Стены	нет данных
Окна	нет данных
Входная дверь / внутренние двери	нет данных / нет данных
Общее состояние	Хорошее состояние
Необходимые ремонтные работы	нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Быков Иван Иванович
Вид права	Право собственности, дата получения права: 12.12.2019, Доля: 1/1
Обременения	Ипотека в силу закона Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-24690159
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

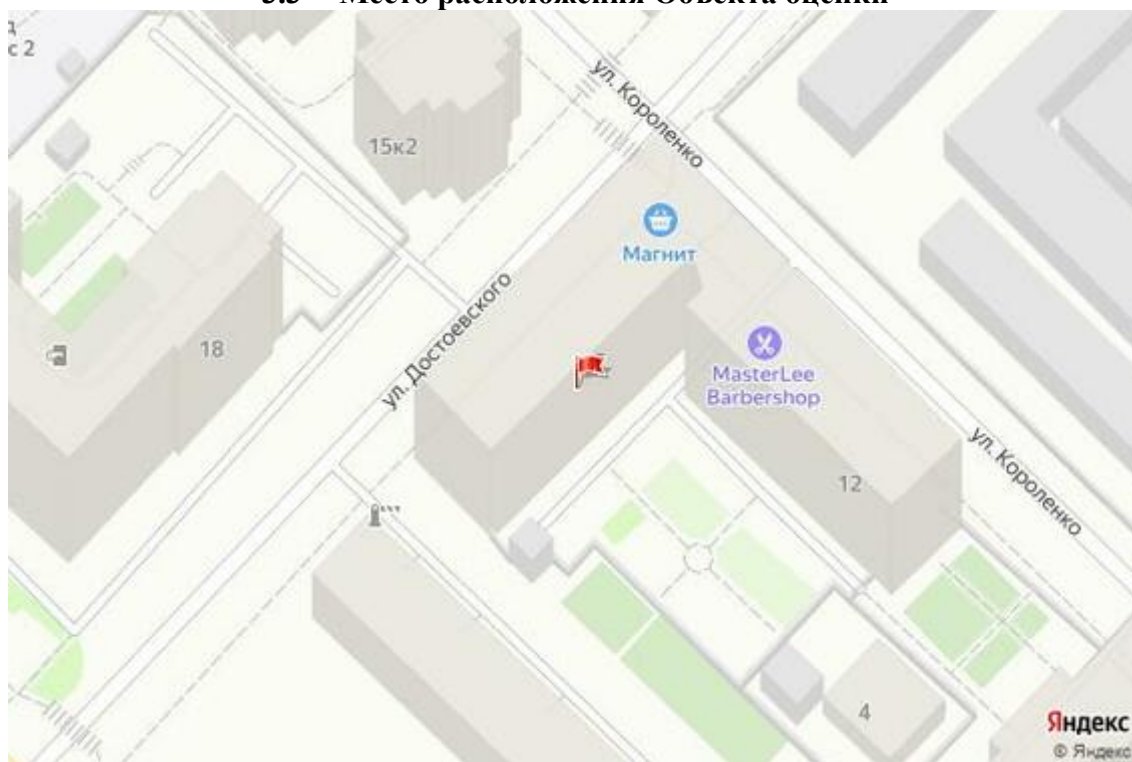
Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	139	11	7%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа

эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 7%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Тюменская обл, Тюмень, Достоевского ул, 7, кв 49	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



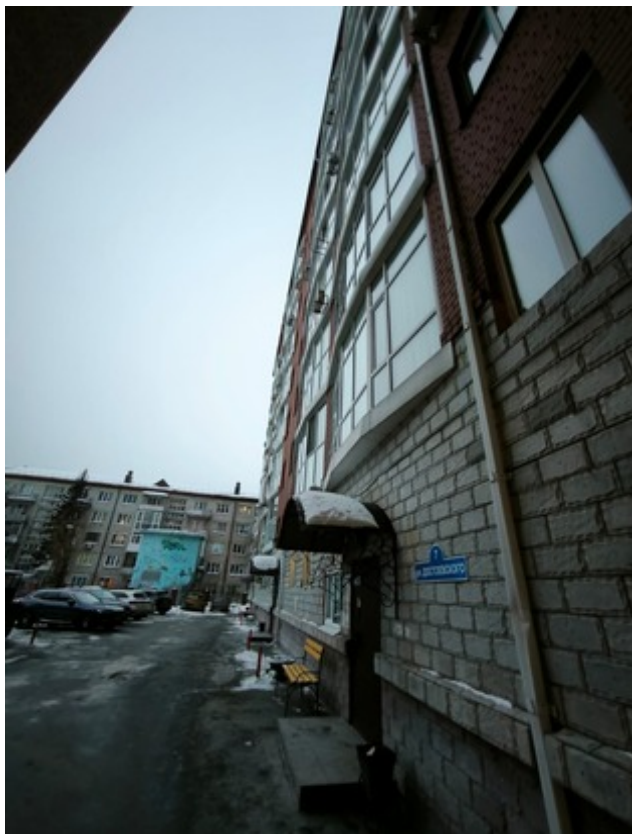
2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Придомовая территория



5. Придомовая территория



6. Придомовая территория



7. Придомовая территория



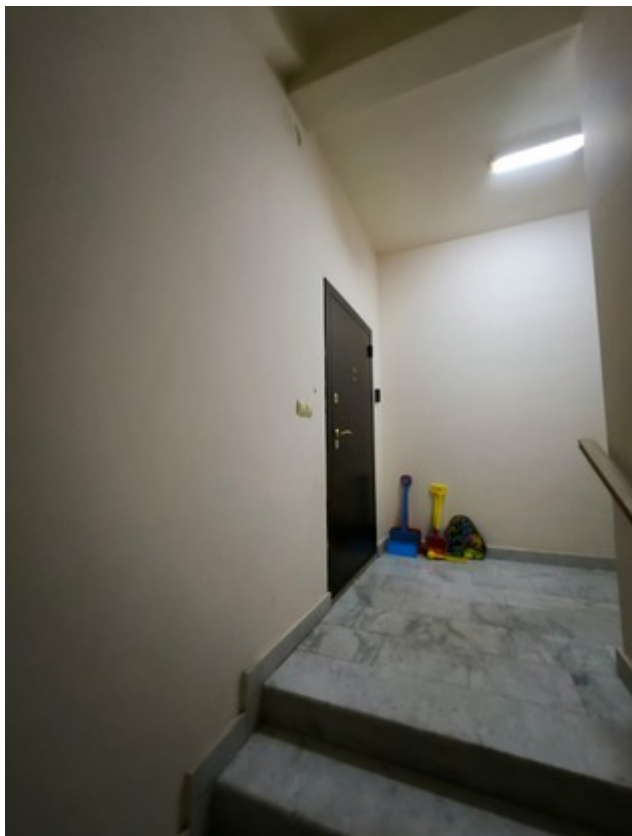
8. Придомовая территория



9. Вход в подъезд



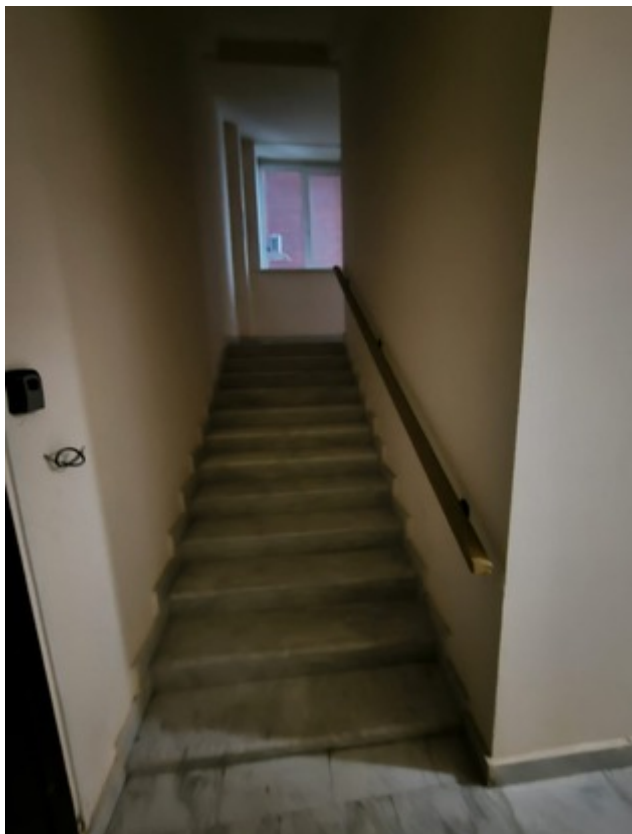
10. Подъезд



11. Подъезд



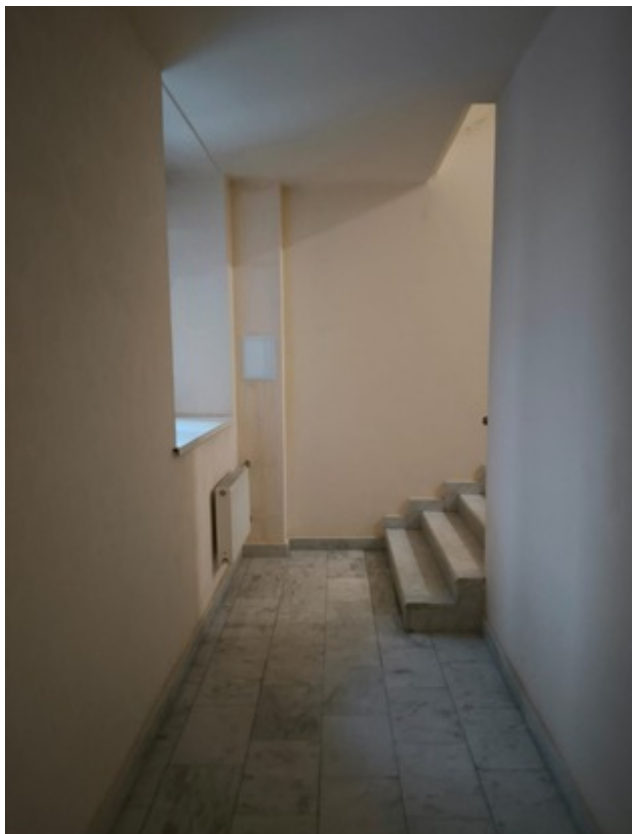
12. Подъезд



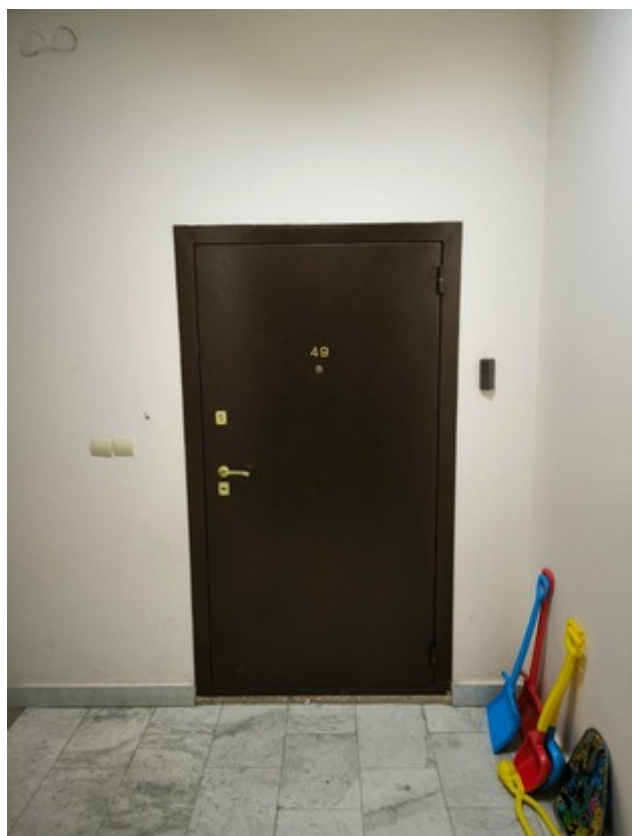
13. Подъезд



14. Подъезд



15. Входная дверь



16. Вид из окна подъезда



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку.

Поэтому военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутрисполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений.

Табл. 1

Основные экономические показатели России

№	Показатель	21/20	22/21	Янв-сент. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовый внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8
№	Показатель	21/20	22/21	янв-окт 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд.пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объёма г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5
№	Показатель	21/20 г., %	22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~70317 руб. +13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4
№	Показатель	22/21г., %		янв-сент 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных)	в 2,6 раза (в основном за счет)		+24,3

	(муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) действующих ценах	сырьевых отраслей 2,6-6,4р)	
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% вобщем объеме фин результатов)	-	-15,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)	-	+3,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:	-	-8,4
	- пищевых продуктов (около 2,6%)	-	+43,1
	- одежды	-	+24,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)	-	+16,5
	- химические производства (около 2,4%)	-	-65,4
	- металлургическое производство (около 5,3%)	-	-29,0
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)	-	в 2,4 раза
	- Строительных (доля - около 2,4%)	-	+80,1
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)	-	-6,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)	-	+19,4
	Рентабельность активов в целом по отраслям:	-	+6,2
16.	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.10.	+3,3	+22,7
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.	+10,0	+23,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+29,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,3%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США	-7,7	+3,5
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.23г.: 13,5 трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+18,4
21.	Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США	-3,9	-5,6
№	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
22.	Ключевая ставка ЦБР с 30.10.23г., %	+8,5	+15,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	88,89
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	85,67

Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf>

Выводы и перспективы российской экономики

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 5%,

- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка первичной недвижимости и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома,

обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры (в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: <https://statietl.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf>

Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на: - макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.); - микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная.

Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

Обзор рынка жилой недвижимости г. Тюмени. Итоги 2023 года

В декабре 2022 года средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке в Тюмени составляла 109 899 рублей, а на вторичном — 104 218 рублей. К концу 2023 года цена выросла до 128 502 рублей и 115 060 рублей соответственно. Рост на первичном рынке за этот период составил 17,9%, на вторичном — 10,4%. Максимальный рост в обоих сегментах аналитики фиксировали во втором полугодии 2023 года, — рассказал редакции 72.RU Александр Иванов, ведущий аналитик федеральной компании «Этажи».

Эксперты считают, что на рост цен повлияли сразу несколько факторов.

Первый — это инфляция. Застройщикам приходится учитывать ее в цене, поскольку деньги от продажи они получают с эскроу-счетов только после сдачи дома в эксплуатацию.

Вторая причина — это достаточно высокий спрос последних лет, который буквально разогрел стоимость жилья.

В-третьих, из-за большой разницы в ставках между вторичным и первичным рынком, готовому жилью достаточно сложно создавать конкуренцию новостройкам с более низкими ипотечными ставками.

В-четвертых, ажиотажный спрос во всех сегментах во втором полугодии 2023 года привел к тому, что на рынке осталось не так много доступных и ликвидных предложений, квартиры есть, но не все они отличаются хорошей рыночной ценой, — добавил Александр Иванов.

По итогам 11 месяцев застройщиками были реализованы 24 041 квартиры, что на 64,6% выше результата 2022 года, рассказали эксперты РБК Тюмень.

Как отмечают аналитики, отмечается рост спроса на квартиры-студии, а также на двухкомнатные квартиры. Средняя площадь продаваемой квартиры показала снижение и находится на уровне 47,3 кв. м.

Вторичный рынок показал снижение покупательской активности примерно в 2,7 раза. Количество сделок упало до 2200 в месяц, что, по словам аналитиков, связано с изменением условий ипотечного кредитования.

Средняя цена новостроек выросла с начала года на 14,5% и составила в конце ноября 126 624 руб./кв. м.

«В течение четвертого квартала 2023 года продолжилась тенденция роста цен, при этом застройщики стали активнее предлагать существенные скидки на квартиры. На снижение чаще всего идут застройщики со значительным запасом готовых квартир. На вторичном рынке средняя цена предложения по итогам 11 месяцев выросла на 10,5% — до 116 820 руб./кв. м, при этом уровень торга продолжает находиться в пределах 3-5%», — отметили эксперты.

По их данным, в ноябре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2022 г. средняя цена предложения на первичном рынке выросла на 21%, на вторичном — на 11%.

С начала 2023 года объем предложения на первичном рынке увеличился на 5656 единиц.

«Застройщики города продолжают активно выводить на рынок новостроек новые проекты, содержащие максимальное количество квартир. Например, в ноябре были представлены к продаже около 9 новых домов, общее количество доступных для продажи квартир составило 2740 единиц», — комментируют аналитики.

Объем предложения на вторичном рынке увеличился на 70%, то есть на 8298 единиц.

Основные тренды

1. Предложение набирает обороты. На первичном рынке тюменских новостроек становится больше новых проектов. Застройщики продолжают выводить новые жилые комплексы и открывать продажи квартир в строящихся проектах.

2. Активный рост цен. Он начался на первичном рынке летом и продолжился осенью. Среди факторов, повлиявших на это: искусственное завышение цен из-за маркетинговых стратегий застройщиков и непосредственное влияние макроэкономических показателей.

3. Спрос на новостройки только растет. Очевидного смещения спроса в сторону вторичного рынка не произошло, а драйвером на первичном рынке остаются ипотечные продукты и прямые акции от застройщиков. По итогам третьего квартала 2023 года 87% сделок было совершено с привлечением ипотечных средств.

4. Влияние ключевой ставки на спрос. В Тюмени спрос на новостройки после повышения ключевой ставки в сентябре остался на устойчивом уровне. Основными ипотечными продуктами среди покупателей являются льготная и семейная ипотеки.

Источник информации: <https://t.rbc.ru/tyumen/28/12/2023/658d0b4c9a7947ad12028c91>; <https://72.ru/text/realty/2023/12/31/73076714/>;

Цены на квартиры в Тюмени

Табл. 2

Средние цены на квартиры по типу на январь 2024 г.

Параметр	Текущая стоимость 1 кв. м, руб.	Изменение цены за период, руб./кв. м	Разброс цен (на 25.01.2024), руб.
Квартиры в новостройках и жилых комплексах	126 216	+13 377	От 2 950 000 до 14 900 000
Квартиры (вторичный рынок)	119 782	+11 318	От 2 950 000 до 14 900 000

График 1

Средние цены на квартиры в г. Тюмени, руб./кв. м



Источник информации: <https://tyumen.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

Наиболее эффективное использование 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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

6.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

6.3 Выбор 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

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

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

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.

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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.

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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.

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

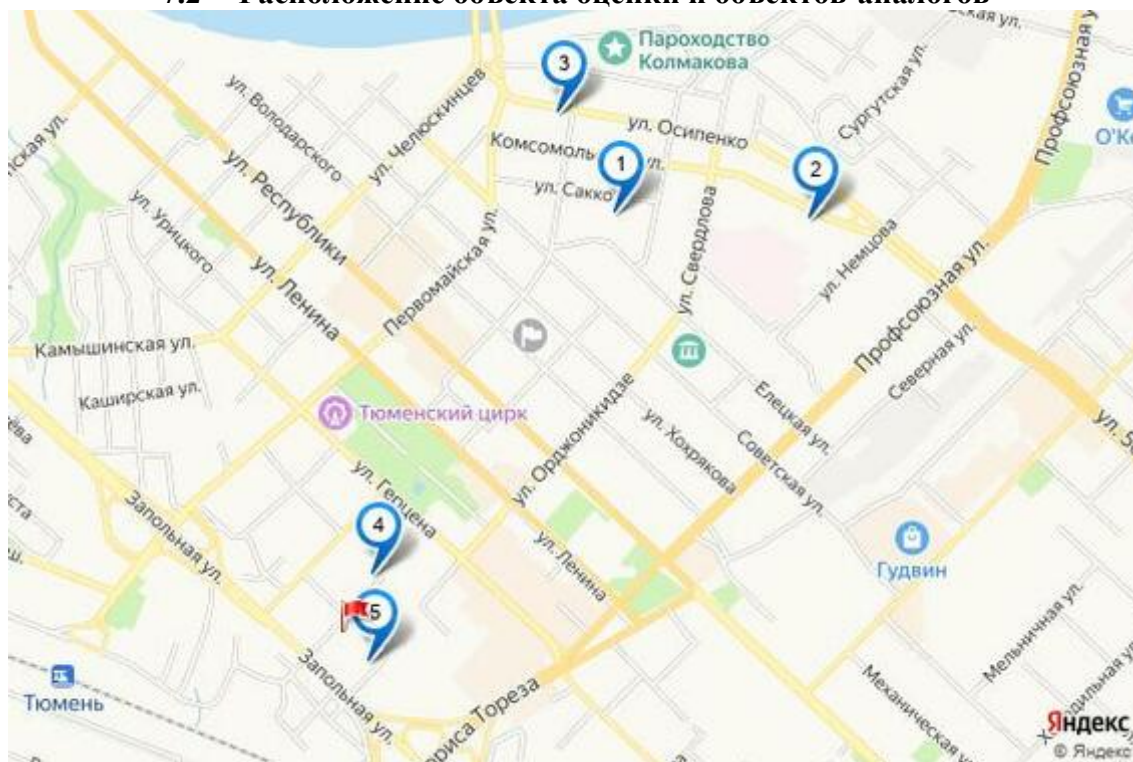
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Тюмень, г Тюмень, ул Сакко, д 30	Тюмень, г Тюмень, ул Комсомольская, д 58	Тюмень, г Тюмень, ул Водопроводная, д 6	Тюмень, г Тюмень, ул Грибоедова, д 13 к 3	Тюмень, г Тюмень, ул Миусская, д 8
Источник информации	https://tyumen.cian.ru/sale/flat/297113286/	https://tyumen.cian.ru/sale/flat/293730836/	https://tyumen.cian.ru/sale/flat/293335379/	https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1902432322	https://tyumen.domclick.ru/card/sale_flat_1635726104
Контактная информация	+7 919 942-41-02	+7 982 972-08-99	+7 982 933-26-44	+7 961 213-46-82	+7 963 057-51-60
Цена предложения, руб.	12 500 000	12 000 000	13 500 000	12 200 000	10 800 000
Цена за 1 кв. м, руб.	123 518	116 505	119 787	119 725	112 853
Населенный пункт	Тюмень	Тюмень	Тюмень	Тюмень	Тюмень
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	10/10	9/9	2/8	2/9	8/11
Наличие мебели/техники	да	да	да	да	нет
Площадь, кв. м	101,20	103,00	112,70	101,90	95,70
Летние помещения	2 балкона	2 лоджии	Лоджия	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Тюменская обл, Тюмень, Достоевского ул, 7, кв 49	Объект оценки
1	Тюмень, г Тюмень, ул Сакко, д 30	1
2	Тюмень, г Тюмень, ул Комсомольская, д 58	2
3	Тюмень, г Тюмень, ул Водопроводная, д 6	3
4	Тюмень, г Тюмень, ул Грибоедова, д 13 к 3	4
5	Тюмень, г Тюмень, ул Миусская, д 8	5

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным аналитиков Ассоциации «СтатРиелт», скидки на торг представлены в Табл. ниже.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	По регионам 2		В группа
					А группа	Б группа	
1	Квартиры в торичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91

	площадь более 140 кв.м.						
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем.

Значения скидок

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона.			1,00

	Стены - каменные			
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3325-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка на этаж.

Как правило, расположение квартиры на первом и последнем этажах снижает ее стоимость.

Значения скидок

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа			1,00

	(кроме верхнего)			
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на	5,4%	11,4%	7,9%

	переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры			
--	--	--	--	--

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3334-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Значения для определения коэффициента

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)	Корректировка к цене аналога (Ks) *	
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98

1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3338-na-obschchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка на площадь кухни.

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 1 кв.м. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 0,5% за каждые 1 кв.м разницы в площади.

Корректировка на летние помещения.

По данным аналитиков Ассоциации «СтатРиелт», скидки по данному фактору представлены в Табл. ниже.

Значения скидок

№	Характеристика параметра, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	0,98	0,97
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон)	1,01	1,03	1,02

	незастекленная или с изношенным остеклением			
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3341-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро или железнодорожной станции и престижности района.

Корректировка на наличие мебели/техники.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Значение корректировки

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или	1,02	1,05	1,04

	НОВОМ СОСТОЯНИИ			
--	-----------------	--	--	--

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

11 137 513 (одиннадцать миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот тринадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **124 419** (сто двадцать четыре тысячи четыреста девятнадцать) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки									
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4		Аналог № 5	
Адрес	Тюменская обл, Тюмень, Достоевского ул, 7, кв 49	Тюмень, г Тюмень, ул Сакко, д 30	0,0%	Тюмень, г Тюмень, ул Комсомольская, д 58	0,0%	Тюмень, г Тюмень, ул Водопроводная, д 6	0,0%	Тюмень, г Тюмень, ул Грибоедова, д 13 к 3	0,0%	Тюмень, г Тюмень, ул Миусская, д 8	0,0%
Цена предложения, руб.	—	12 500 000		12 000 000		13 500 000		12 200 000		10 800 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	123 518		116 505		119 787		119 725		112 853	
Уторговывание	—	-7,0%		-7,0%		-7,0%		-7,0%		-7,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	114 872		108 350		111 402		111 344		104 953	
Тип дома (материал стен)	Кирпичный	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	4	10/10	5,0%	9/9	5,0%	2/8	0,0%	2/9	0,0%	8/11	0,0%
Наличие мебели/техники	—	да	-4,0%	да	-4,0%	да	-4,0%	да	-4,0%	нет	0,0%
Площадь, кв. м	105,40	101,20	-0,4%	103,00	-0,3%	112,70	0,7%	101,90	-0,4%	95,70	-1,1%
Летние помещения		2 балкона	0,0%	2 лоджии	0,0%	Лоджия	3,0%	Балкон	3,0%	Балкон	3,0%
Общая процентная поправка		-6,4%		-6,3%		-7,3%		-8,4%		-5,1%	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	-6 000	Отличное (евроремонт)	-6 000	Отличное (евроремонт)	-6 000	Хорошее состояние	0	Отличное (евроремонт)	-6 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		109 613		103 165		105 043		109 668		101 097	
Весовые коэффициенты		0.1979		0.1979		0.1979		0.1979		0.2084	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.										105 669	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.										11 137 513	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	11 137 513	1,0	11 137 513
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Инвест Проект"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: 625000 Тюменская область, город Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49, составляет: 11 137 513 (одиннадцать миллионов сто тридцать семь тысяч пятьсот тринадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 124 419 (сто двадцать четыре тысячи четыреста девятнадцать) долларов США

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 6 месяцев.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ n/n	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	12,49
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 6 месяцев (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Мизель-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	6,2%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	21,73

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене $K_{\text{э}}$:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента $K_{\text{э}}$ от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\text{э}} = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сдв} * К_{э}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	11 137 513
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		21,73
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	6
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,92
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К _э	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	8 709 535
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	89,5159

Показатель	Обозначение	Значения
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	97 296

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: 625000 Тюменская область, город Тюмень, улица Достоевского, 7, квартира 49, составляет: **8 709 535 (восемь миллионов семьсот девять тысяч пятьсот тридцать пять) рублей**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **97 296 (девяносто семь тысяч двести девяносто шесть) долларов США**.

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

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик 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, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это 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 может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-24690159;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №435/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 435/2023/СП134/765 от 04.12.2023г. (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:	Прокудина Дарья Александровна (ИНН 500177509662) Адрес регистрации: 143915, Московская обл., гор. Балашиха, ул. 40 лет Победы, д. 29, кв. 3
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 «22» января 2024 г. по «21» января 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 является 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:
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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 определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦК/ПП ДБМР



Комарницкая М.И.

М.П.
«04» октября 2023г.

Страхователь:
Прокудина Дарья Александровна

(Прокудина Д.А.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032392-1

« 24 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

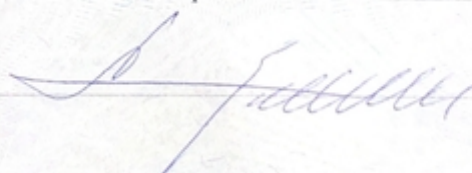
выдан

Прокудиной Дарье Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » декабря 20 21 г. № 232

Директор



А.С. Бункин




Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » декабря 20 24 г.

АО «ФРЦ» Москва 502111-01-7338877







ПОЛИС № 0991R/776/90036/21		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		15 июня 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90036/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 30101810200000000593. БИК 044525693.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Инвест Проект" 142455, Московская область, Ногинский район, город Электроугли, Школьная улица, 38, 2 ОГРН 1055005937953 от 15 декабря 2005 г. ИНН/КПП 5031064998/503101001 ИНН: 5031064998	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 июля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 25 июля 2024 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 000 010 000.00 руб. (Один миллиард десять тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный лимит ответственности за каждый год страхования в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей 00 копеек) Агрегатный Лимит ответственности за каждый год страхования по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям составляет 5% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 26 июля 2021 г. по 25 июля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Инвест Проект"		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Дирекции сопровождения трансакционных видов страхования Александрова Сергея Викторовича, действующего на основании доверенности №0031121 от «02» мая 2021 г. 



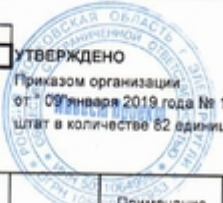
Унифицированная форма
№ Т-3
Утверждена

Общество с ограниченной ответственностью "Инвест Проект"

Форма по ОКУД 0301017
по ОКПО 78119937

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Номер документа	Дата составления
1	9 января 2019 г.



на период 1 января 2019 г.

Структурное подразделение		Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество штатных единиц	Примечание
наименование	код			
1	2	3	4	10
Основное подразделение	1	Генеральный директор	1,00	
Основное подразделение	1	Начальник отдела хозяйственного обеспечения	1,00	
Обособленное подразделение	2	Заместитель генерального директора	1,00	
Обособленное подразделение	2	Оценщик первой категории	5,00	
Обособленное подразделение	2	Оценщик	15,00	
Обособленное подразделение	2	Оценщик высшей категории	4,00	
Обособленное подразделение	2	Заместитель начальника отдела оценки малой жилой недвижимости	1,00	
Обособленное подразделение	2	Юрист	1,00	
Обособленное подразделение	2	Менеджер по работе с партнерами	5,00	
Обособленное подразделение	2	Корректор-редактор	1,00	
Обособленное подразделение	2	Специалист по тендерам	1,00	
Обособленное подразделение	2	Бухгалтер	1,00	
Обособленное подразделение	2	Оценщик бизнеса	4,00	
Обособленное подразделение	2	Начальник отдела оценки бизнеса	1,00	
Обособленное подразделение	2	Оценщик второй категории	6,00	
Обособленное подразделение	2	Заместитель генерального директора по развитию	1,00	
Обособленное подразделение	2	Эксперт-Оценщик	6,00	
Обособленное подразделение	2	Офис-менеджер	1,00	
Обособленное подразделение	2	Помощник оценщика	10,00	
Обособленное подразделение	2	Курьер	5,00	
Обособленное подразделение	2	Секретарь	2,00	
Обособленное подразделение	2	Водитель а/м	1,00	
Обособленное подразделение	2	Главный бухгалтер	1,00	
Обособленное подразделение	2	Начальник отдела оценки малой недвижимости	1,00	
Обособленное подразделение	2	Аналитик по оценке бизнеса	1,00	
Обособленное подразделение	2	Помощник менеджера	5,00	
Итого по листу			16,00	
Итого по документу			82,00	

Генеральный директор _____
Главный бухгалтер _____

Турнов А.К.
Турнов А.К.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г.
№ КУВИ-001/2024-24690159

Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24690159			
Кадастровый номер:		72:23:0216005:6120	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 000001681035/НС/СВ/ИН/МАСС/С/01/138 Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 18.08.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.01.2024 г.
№ КУВИ-001/2024-24690159

Раздел 8 Лист 7

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.01.2024г. № КУВИ-001/2024-24690159			
Кадастровый номер: 72:23:0216005:6120		Номер этажа (этажей): 4	
<p>3-й подъезд 4-й этаж</p>			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00001681635/НС/НСИ/МАССКО/138 Изначало: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 10.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ


Аналог 1

Купить трехкомнатную квартиру 101,2м² ул. Саева, 30, Томь, Томская область, Центральный мкр, Исторический - база ЦИАН, объявление 297113286

3-комн. квартира, 101,2 м²

Томская область, Томь, Центральный мкр, Исторический, ул. Саева, 30 На карте

В избранное Сравнить Показать



46 фото

Общая площадь: 101,2 м² | Площадь кухни: 14,8 м² | Этаж: 10 из 10

Подготовлено: 2007

ПРОДАМ 3-х комнатную квартиру, в квартире сделан дизайнерский ремонт, вся мебель и техника остается (как на фото), продажа от собственника, без обременений.

12 500 000 Р

Следить за изменением цены
Подложите свою цену
Например, 12 125 000

Ипотека

Цена за метр: 123 558 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 919 942-41-02

- Ничего не платите до просмотра и подписания договора
- Номер только для звонков, сообщения не идут
- Раскажите, подтвердился ли информация в объявлении

Написать

Собственник
ID 61366305

Александровский Сити
Средняя стоимость: 247,7. Пятиэтажный дом. Дворы без машин. Школа и детский сад. Внутренний двор.

Аналог 1

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	101.2
Площадь кухни	14.8
Высота потолков	2.7 м
Санузел	1 отдельный
Балкон/лоджия	2 балкона
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Дизайнерский

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2007
Мусоропровод	Нет
Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	3
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

12 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 125 000



Ипотека

Цена за метр 123 518 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 919 942-41-02

Ничего не платите до просмотра и подписания договора

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Расскажите, подтвердилась ли информация в объявлении

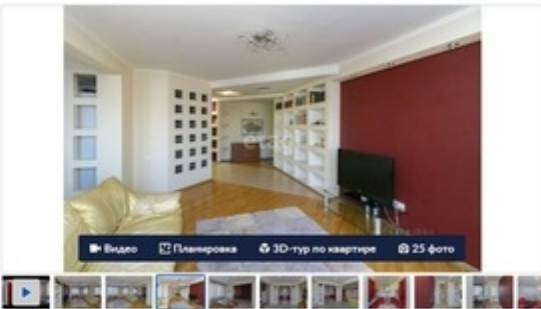
Аналог 2

Продать трехкомнатную квартиру 103м² Космопольская ул., 58, Томь, Томская область, Центральный, мкр. Исторический - база ЦИАН, объявление 293730836

3-комн. квартира, 103 м²

Томская область, Томь, Центральный, мкр. Исторический, Космопольская ул., 58 На карте

В избранное
 Сравнить
 Поделиться
 Показать



Видео
 Планировка
 3D-тур по квартире
 25 фото

Общая площадь: **103 м²**
 Площадь кухни: **20 м²**
 Этаж: **9 из 9**

Год постройки: **2009**

Вашему вниманию прекрасная квартира в элитном доме из красного кирпича в самом центре города Томья. Квартира индивидуальной планировки, кухня - гостиная переходит в спальню отдалка и две изолированные большие спальни и у каждой спальни своя лоджия. Квартира распашонка, окна выходят на разные стороны: во двор и на прекрасный центр города Томья, который особенно красив ночью. Высокие потолки 3 м, что придает комнатам еще больше пространства. В квартире выполнен качественный и дорогостоящий ремонт. Дом расположен вдали от шумных улиц, закрытый двор с видом на зеленую территорию и ухоженный. На площадке всего 4 квартиры. Во дворе достаточно парковочных мест. В шаговой доступности располагается школа 25.21.40, детский сад, ТЦ, Цветной бульвар, парк и многое другое. Отличная транспортная развязка. Звоните, пока в удобное для Вас время. Возможна покупка по ипотеке.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, закрытый двор, ворота, ограда, видеонаблюдение, наземный паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, кухонный гарнитур, шкаф-купе... **МЫ ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.**

Номер в базе: 9103526.

12 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 640 000

Ипотека

Цена за метр: 116 505 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

+7 982 972-08-99

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Агентство недвижимости
Этажи Томь
 Документы проверены

инициатор
Дарья Владимировна Куклева

ЖК «Европейский Бизнес 2.0»
 Квартиры от застройщика

Александровский Сити
 Бизнесовость 24/7. Пятиэтажный бизнес. Двор без машин. Школа и детские сады. Видный канал.
+7 (345) 239-74-92

Рекомендуемая ООО «ИН-ЭНВЕСТ» ОГРН 1217000117482 - Томь, ул. Первомайская, д. 58, м. 3. Застройщик ООО «ИН-ЭНВЕСТ». Прямая договоренность на сайте застройщика.

[Перейти на сайт](#)

ЦИАН. ИПОТЕКА
 Один запрос в 9 Банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке

Аналог 2

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	103
Площадь кухни	20
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Евроремонт

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2005
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	4
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	3 372,36 Р/год
Собственников	1	Срок владения	Больше пяти лет, с 11.10.2005
Тип помещения	Жилое	Площадь	100,5 м²
Этаж	8	Кадастровый номер	72:23:0217003:***

12 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 640 000



Ипотека

Цена за метр 116 505 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 982 972-08-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Тюмень

Документы проверены



РИЕЛТОР

Дарья Владимировна Куклева


Аналог 3

Продано двухкомнатную квартиру 112,7м² Водопроводная ул., 6, Томень, Томенская область, Центральный мкр, Исторический - база Циан. объявление 29335379




2-комн. квартира, 112,7 м²


Томенская область, Томень, Центральный мкр, Исторический, Водопроводная ул., 6. На карте

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[←](#)
[↻](#)
[↺](#)
[↻](#)
[↻](#)
[↻](#)
[Показать карту](#)



[Видео](#)
[Планировка](#)
[3D-тур по квартире](#)
[38 фото](#)

 Общая площадь
112,7 м²
  Площадь кухни
28 м²
  Этаж
2 из 8


 Год постройки
2006

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Торг !!! Продается квартира для комфортного проживания с выполненным дизайнерским ремонтом, площадью 112,7 кв.м., заезжай и живи, распахивайся, в самом центре города уют и развитая инфраструктура. Выходы из дома, можно в легкой доступности посетить школу, дет.сад, магазины, различные кафе, ТЦ, салоны красоты, из окон видны в праздничные дни фейерверки, а так же удобная развитая транспортная развязка, где можно добраться до любой части города, даже школьнику. Дом выполнен из кирпича, а так же при желании можно приобрести паркинг в подвешном паркинге.

В квартире выполнен качественный новый ремонт, в современном стиле, белый мрамор из керамогранита, современные светлые тона пола и стен, подогрев пола в кухонной зоне и в ванной, при продаже остается кухонный гарнитур со встроенной техникой, Потолки 3.20, три кондиционера лоджия с витражным остеклением выход из кухни, Закрытая территория, Заоните!!

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, закрытый двор, ворота, наземный паркинг, подземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, ремонт по дизайн-проекту, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, кондиционер, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, система водонагрева, Мы ГАРАНТИРУЕМ ФИНАНСОВУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ.

Номер в базе: 9350569.

13 500 000 Р 

Следить за изменением цены

Предложите свою цену



Например, 13 095 000 [>](#)

Ипотека

Цена за метр 119 787 Р/м²


Условия сделки свободная продажа

+7 982 933-26-44

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите «ком»

[Написать](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Томень

 Документы проверены

ИППОТОК
Ирина Владимировна Кривоносова

ЖК «Европейский берег 2.0»
Квартира мечты

ЖК «Европейский берег 2.0»
Квартира мечты

 Рекомендуем и контролируем ООО «ИП» ИНН 7204370676
 Проверить достоверность информации на сайте не наш дом.ИП.

[Перейти на сайт](#)

Циан.ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13,5%

Аналог 3

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	112.7
Площадь кухни	28
Высота потолков	3.2 м
Санузел	2 отдельных
Балкон/лоджия	1 лоджия
Ремонт	Дизайнерский

О доме

[Подписаться на дом](#)

Год постройки	2007
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Нет информации
Подъезды	7
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Информация из Росреестра

Обременения	Ипотека, 09.09.2021	Налог	3 855,95 Р/год
Собственников	Несколько	Тип помещения	Жилое
Площадь	112.7 м ²	Этаж	2
Кадастровый номер	72:23:0217002:***		

13 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 13 095 000

Ипотека

Цена за метр 119 787 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 982 933-26-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Тюмень
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Владимировна Кривичная

Аналог 4

Купить 3-комнатную квартиру: 101.9 м² по адресу Тюмень, улица Грибоедова, 13к3, 2 этаж за 12 200 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с жильем в оф

tyumen.domclick.ru



Продается 3-комн. квартира, 101.9 м² |
12 200 000 Р
119 725 руб/м²

СН Светлана Исламова
На Домклик 6 лет 2 мес.

Этажи Тюмень

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (902) 213-46-82

Рассчитать ипотеку

Сравнить Поделиться Избранное

Скидка 10% Самолет

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Предлагаем Вашему вниманию солнечную квартиру в классном кирпичном доме в самом центре города. Дома кирпичного исполнения-экологичны, в них отличная тепло- и звукоизоляция, их инвестиционная ценность высока - такие дома долгие годы сохраняют свою визуальную и моральную привлекательность (в отличие от домов, например, панельного исполнения), а значит покупка квартиры в таком доме - всегда удачное вложение. Функциональная планировка позволяет с комфортом разместиться семье: кухня-гостиная со встроенным гарнитуром и бытовой техникой, две емкие спальни, большие сан.узлы. Состояние квартиры обычное. Все, что Вы видите на фото является в дар новым собственникам: кухонный гарнитур, обеденный стол и стулья, 3л. люстра стеклокерамика с духовым шкафом мебель в комнатах. Отличная инфраструктура микрорайона: в шаговой доступности детские сады, недалеко школа №14, в 2-х минутах ходьбы спорткомплекс центральный, остановки общественного транспорта, магазины.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: закрытый двор, ворота, видеонаблюдение, наземный паркинг, лифт пассажирский, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, фильтры для воды, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, - кухонный гарнитур, - шкаф-купе... Номер в базе: 10092567. Район: Центр: Исторический

Аналог 4

О квартире

Комнат	3	Площадь	101,9 м ²
Кухня	17 м ²	Этаж	2
Количество балконов	1	Газ	Есть

Дополнительная информация

- Благоустройство двора
- ✓ Детская площадка

Продаётся 3-комн. квартира, 101,9 м²

12 200 000 ₹

119 725 ₹/м²

СИ Светлана Исламова ✓
На Домклик 6 лет 1 мес.

Этажи Тюмень


✓ Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (961) 213-46-82

Аналог 5

Купить 3-комнатную квартиру: 95.7 м² по адресу Томь, Мусовская улица, 8. 8 этаж за 10 800 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с жильем в офисе

tyumen.domclick.ru



Продается 3-комн. квартира, 95.7 м²
10 800 000 Р
112 852 ₽/м²

Анастасия Абунагимова
На Домклик 1 год

Этажи Томь

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (962) 007-01-60

Рассчитать ипотеку

Сравнить Поделиться Избранное

Скидка Решить
10%
самолет

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Уважаемые покупатели, предлагаем вашему вниманию просторную трех-комнатную квартиру в кирпичном доме комфорт-класса, расположенном в центре города. Удобная планировка, окна выходят на 2 стороны. В квартире выполнен современный ремонт в нейтральных светлых тонах с использованием качественных материалов. В шаговой доступности расположены: Цветной бульвар, ЦУМ, школы (25, 89), детский сад, несколько торговых центров. Во дворе закрытая парковка. Отличный вариант для дружной семьи.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 8520090. Район: Центр: Исторический

Аналог 5

О квартире

Комнат 3
Площадь 95,7 м²
Кухня 15 м²
Этаж 8
Количество балконов 1

Купите в ипотеку со скидкой

Вся сделка — онлайн. Понадобится всего один визит в банк

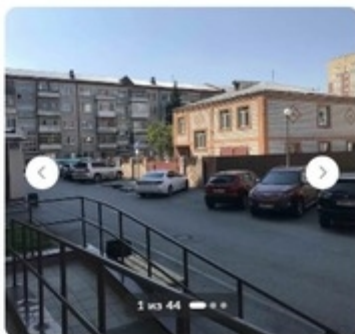
✓ -0.7% Покупка на Домклик. Подробнее

Купить в ипотеку



О доме

Год постройки 2012
Материал стен Кирпичный
Серия дома II-14
Количество этажей 11
Количество квартир 103
Тип перекрытий Железобетонный



Подробнее о доме

Продаётся 3-комн. квартира, 95.7 м²

10 800 000 Р

112 852 Р/м²

Анастасия Абунагимова
 На Домклик 1 год

Этажи Тюмень

✓ Звоните продавцу, СМС и сообщения
 в мессенджерах не будут доставлены

+7 (963) 057-51-60

Рассчитать ипотеку

Сравнить
Поделиться
Избранное

Скидка

Реклама

10%

САМОЛЕТ

СКИДКА ПРОМДЕНИИ АКЦИИ С 01.01.2014 ПО 31.01.2024 Г. ПОДРОБНОЕ УСЛОВИЕ АКЦИИ НА САЙТЕ САМОЛЕТ.ЛИ. СКИДКА ПРИМЕНЯЕТСЯ НА ОПРЕДЕЛЕННЫЕ МОДЕЛИ АВТО. ЗАСТРАХОВКА ИЛИ ИЛИ САМОЛЕТ ДОСТАВЛЯЮТ В ПРЯМОУГОЛЬНИК. ОФИС ПЕТЕРБУРГА. ПРЕЖДЕ ДЕТАЛИЗИРОВАТЬ НА САЙТЕ САМОЛЕТ.ЛИ