



ОТЧЕТ № 750-Ф/2025

об оценке квартиры

**Адрес: Тюменская область, г. Тюмень, ул.
Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Тюмень, ул
Максима Горького, д 68 к 1, кв 88**

Дата определения стоимости: 06.05.2025

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Гримайло Дмитрий Анатольевич

Исполнитель: ООО Ассоциация АЛКО

Дата составления: 06.05.2025

Тюмень • 2025



Оглавление

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 3 |
| 1.1 | Задание на оценку | 3 |
| 1.2 | Применяемые стандарты оценки | 4 |
| 1.3 | Сведения об Оценщике и Заказчике..... | 5 |
| 1.4 | Основные факты и выводы | 6 |
| 2 | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 3 | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 8 |
| 3.1 | Описание Объекта оценки..... | 8 |
| 3.2 | Определение физического износа здания..... | 11 |
| 3.3 | Место расположения Объекта оценки | 12 |
| 3.4 | Фотоматериалы | 13 |
| 4 | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 15 |
| 5 | АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 31 |
| 6 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 33 |
| 7 | МЕТОДИКА ОЦЕНКИ | 34 |
| 7.1 | Основные этапы процесса оценки..... | 34 |
| 7.2 | Основные понятия и терминология..... | 34 |
| 7.3 | Выбор подходов к оценке..... | 35 |
| 8 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 39 | |
| 8.1 | Выбор объектов-аналогов | 39 |
| 8.2 | Расположение объекта оценки и объектов-аналогов..... | 41 |
| 8.3 | Обоснование корректировок | 42 |
| 8.4 | Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости | 46 |
| 9 | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 48 |
| 10 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 49 |
| 11 | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 51 |
| 12 | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 52 |
| 13 | Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ..... | 53 |
| 14 | Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА | 67 |
| 15 | Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ | 77 |

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

| Параметр | Значение |
|--|---|
| Объект оценки | Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 75,60 кв. м), расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88 |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 75,60 кв. м), расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88 Кадастровый/условный номер: 72:23:0218001:9503 |
| Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 30.04.2025 |
| Наличие ограничений (обременений) | Запрещение регистрации https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-e-state-objects-online |
| Цель оценки | Определение стоимости Объекта оценки для банкротства |
| Предпосылки стоимости | Сделка совершается 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. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная и ликвидационная |
| Дата оценки | 06.05.2025 |
| Специальные допущения / иные существенные допущения | Отсутствуют |
| Ограничения оценки | Отсутствуют |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | - |
| Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) | Банк ВТБ |
| Форма составления отчета об оценке | Электронный документ |
| Формы представления итоговой стоимости | Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта 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 | Клиент не контактен |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, | Отсутствует |

| Параметр | Значение |
|--|----------|
| обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | |

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: НП СРО "ДСО"

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 Ассоциация АЛКО, ИНН 7203391553, ОГРН 1167232077077 от 10.09.2002 |
| Место нахождения Исполнителя | 625000, г.Тюмень, ул.Хохрякова, 52/3 |
| Почтовый адрес Исполнителя | 625000, г.Тюмень, ул.Хохрякова, 52/3 |
| Банковские реквизиты Исполнителя | Западно-Сибирский банк ПАО "Сбербанк России", г.Тюмень Р/с 40702810167020100711 К/с 30101810800000000651 БИК 047102651 |
| Контактная информация | Тел./факс 8 (3452) 25-79-60, 25-72-14, email: info@consalko.ru, dolgihav@consalko.ru |
| Сведения о страховом полисе Исполнителя | Страховой полис №№7591R/776/50056/24, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 11.11.2024, срок действия: с 30.11.2024 по 29.11.2025. |
| Оценщик | Горячева Елена Сергеевна Почтовый адрес Оценщика: 625000, г.Тюмень ул.Хохрякова 52/3 Трудовой договор: № 02/2018 от 27.01.2018 E-mail: tmn.ges@consalko.ru Номер контактного телефона: 257960 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | ПП №001463 |
| Стаж в области оценочной деятельности | С 17.10.2014 |
| Квалификационный аттестат | Аттестат по оценке недвижимости № 037813-1 Дата выдачи аттестата: 03.06.2024 |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | НП СРО "ДСО"(119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205), дата вступления 27.01.2015, дата выдачи св-ва 27.01.2015, номер в реестре СРО 823 |
| Сведения о страховом полисе Оценщика | АО "Альфа Страхование", страховой полис №7591R/776/50002/25, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 10.01.2025, срок действия полиса: с 15.01.2025 по 14.01.2026 |
| Привлекаемые к проведению оценки специалисты | Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика. |
| Заказчик | Банк ВТБ (ПАО) |

1.4 Основные факты и выводы

| Параметр | Значение |
|--|---|
| Объект оценки | Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 75,60 кв. м), расположенное по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88 |
| Адрес по ФИАС | г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 к 1, кв 88 |
| Кадастровый/условный номер | 72:23:0218001:9503 |
| Правообладатели оцениваемого имущества | Гримайло Дмитрий Анатольевич,, Право собственности, дата получения права: 30.04.2025 |
| Ограничения (обременения) права | Запрещение регистрации https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-e state-objects-online |
| Дата осмотра/фотофиксации | 06.05.2025 |
| Дата оценки | 06.05.2025 |
| Период проведения оценки | С 06.05.2025 по 06.05.2025 |
| Основание для проведения оценки | Договор № 2025/04/38980/50434409 от 21.04.2025 |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) | Сравнительный подход: 11 300 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся |
| Рыночная стоимость Объекта оценки | 11 300 000 (одиннадцать миллионов триста тысяч) рублей |
| Ликвидационная стоимость Объекта оценки | 9 610 000 (девять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей |

Оценщик, действующий на основании доверенности № б/н идентификатор номера da28f00a-76b0-4dcc-a757-9a256a90a34e
(Проверить статус доверенности можно в едином блокчейн хранилище машиночитаемых доверенностей по адресу:
<https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=da28f00a-76b0-4dcc-a757-9a256a90a34e>
от 01.07.2024

Оценщик

Горячева Елена Сергеевна

Миловидова Анастасия Алексеевна

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 трехкомнатная квартира, расположенная на 11-м этаже дома по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88, кадастровый/условный номер 72:23:0218001:9503.

| Характеристика месторасположения | |
|----------------------------------|---------|
| Транспортная доступность | Хорошая |

| Описание района расположения Объекта оценки | | |
|--|---|------|
| Окружающая застройка | Представлена жилыми зданиями | |
| Наличие и описание улучшений | Парки | Нет |
| | Скверы | Есть |
| | Водоем | Нет |
| 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 | Отсутствуют | |
| Экологическая обстановка | Благоприятная (Суждение эксперта) | |
| Наличие и тип автомобильной парковки | Организованная на придомовой территории | |
| Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес. | 1 | |
| Состояние прилегающей территории | Хорошее | |

| Описание здания, подъезда | |
|-------------------------------------|--|
| Наименование жилого комплекса | жилой комплекс Колумб |
| Год постройки дома | 2008 (https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=eaa90c8a-2934-43df-a039-3e551921b6e1&typeCode=1) |
| Год последнего капитального ремонта | Нет данных |
| Группа капитальности | I |
| Физический износ по данным БТИ, % | Нет данных |
| Физический износ здания, % | 11 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) |
| Серия дома | - |
| Этажность дома | 14 (https://dom.gosuslugi.ru/#!/house- |

| Описание здания, подъезда | | |
|---|---|---------|
| | view?guid=eaa90c8a-2934-43df-a039-3e551921b6e1&typeCode=1) | |
| Материал стен | Кирпич (https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=eaa90c8a-2934-43df-a039-3e551921b6e1&typeCode=1) | |
| Характеристика перекрытий | Железобетонные (https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=eaa90c8a-2934-43df-a039-3e551921b6e1&typeCode=1) | |
| Состояние подъезда | Нет данных | |
| Видимые дефекты фасада | Отсутствуют | |
| Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа) | Лифт | Есть |
| | Мусоропровод | Нет |
| | Охрана | Домофон |
| Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим | Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=eaa90c8a-2934-43df-a039-3e551921b6e1&typeCode=1 | |
| 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://stroi.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek | |
| Здание является объектом культурного наследия | Не является, Источник информации: - | |
| Наличие дополнительных услуг для жильцов | Нет данных | |
| Прочие особенности дома | Нет данных | |

| Описание Объекта оценки | |
|---|--------------------------------------|
| Этаж расположения | 11 |
| Тип планировки | Свободный |
| Количество комнат | 3 (согласно документам БТИ) |
| Площадь Объекта оценки, кв. м | 75,60 (согласно документам БТИ) |
| 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 |
| Наличие балкона/лоджии | нет данных (согласно документам БТИ) |
| Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м | Нет данных |
| Кол-во и тип санузлов | нет данных (согласно документам БТИ) |
| Вид из окна | Нет данных |
| Высота потолков, м | Нет данных |
| Наличие следов протечек на потолке | Не обнаружены |
| Видимые дефекты отделки | Нет |

| Описание Объекта оценки | |
|--------------------------------|------------|
| Отопительные приборы | + |
| Прочие особенности объекта | Нет данных |

| Инженерное оборудование дома | |
|-------------------------------------|---|
| Холодное водоснабжение | Централизованное |
| Горячее водоснабжение | Централизованное (газовая колонка отсутствует) |
| Канализация | Централизованная |
| Электроснабжение | Централизованное |
| Газоснабжение | Отсутствует |
| Отопление | Централизованное |
| Кухонная плита | Не установлена, предполагается к установке электрическая |
| Сантехника/состояние | Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/Нет данных |

| Описание внутренней отделки Объекта оценки | |
|---|--|
| Общее состояние | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт |

| Юридический статус, согласно представленной документации | |
|---|---|
| Правообладатель | Гримайло Дмитрий Анатольевич, |
| Вид права | Право собственности, дата получения права: 30.04.2025 |
| Обременения | Запрещение регистрации https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-e state-objects-online |
| Текущее использование Объекта оценки | В качестве объекта жилого фонда |

| Описание планировки Объекта оценки | |
|---|--|
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился |

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

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:

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

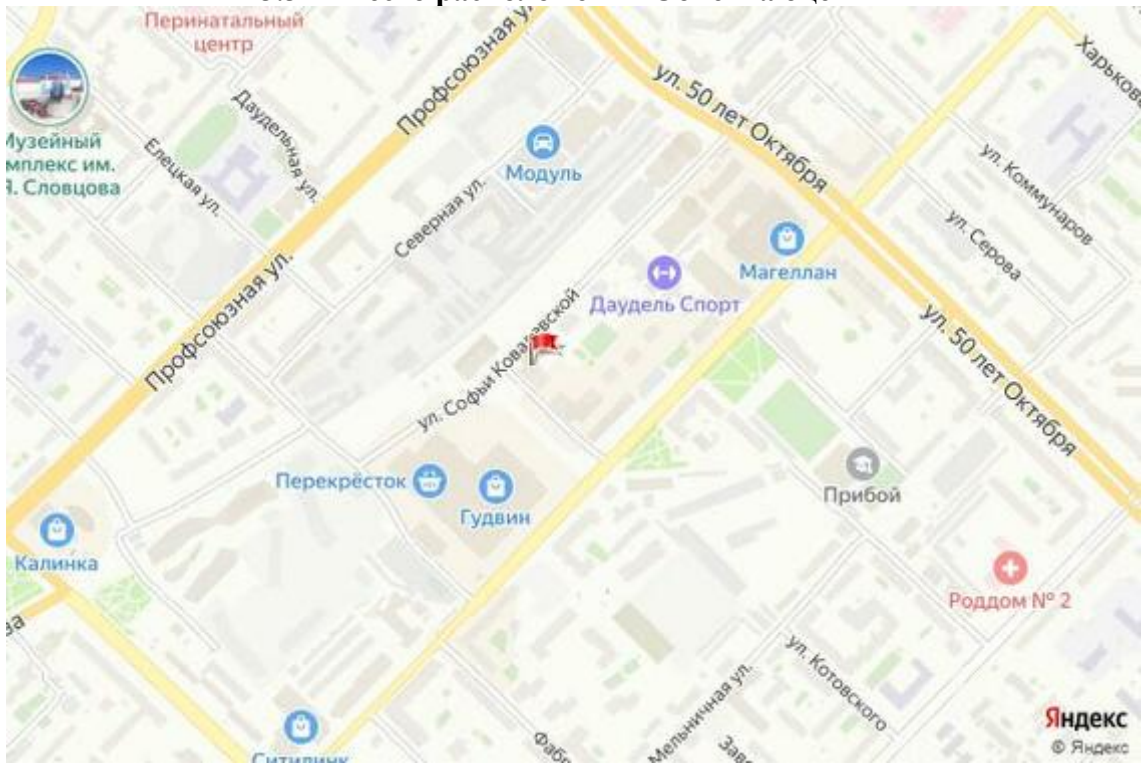
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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 | 133 | 17 | 11% |

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 11%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

| Метка | Адрес | Номер аналога |
|--------|---|---------------|
| флажок | Тюменская, Тюмень, Максима Горького, 68 к 1, 88 | Объект оценки |

3.4 Фотоматериалы

1. Фотографии



2. Фотографии



3. Фотографии



4. Фотографии



5. Фотографии



6. Фотографии



7. Фотографии



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



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АССОЦИАЦИЯ АЛКО»**

МОНИТОРИНГ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТЮМЕНИ (3,4 квартал 2024 г.)

Рынок жилой недвижимости Тюмени сегодня - это динамично развивающийся сегмент имущественного комплекса города. Перед покупателями на рынке жилой недвижимости открывается разнообразный ассортимент жилых помещений, различной планировки и метражей, что дает потенциальному покупателю большую свободу выбора. Как известно, рынок недвижимости делится на первичный и вторичный рынок жилья. Объектом сделки на первичном рынке жилья выступает новая недвижимость, т.е. объект сделки только что введенный в эксплуатацию. Объекты могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство. На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению.

Первичный рынок жилой недвижимости

Первичный рынок недвижимости, как и вторичный рынок недвижимости, обладает своими специфическими особенностями, он имеет как свои конкурентные преимущества, так и недостатки. Главной особенностью на первичном рынке жилого имущества выступает новизна предлагаемого строительного объекта. В результате данной особенности строительный объект обладает рядом положительных факторов, которые значительно влияют на выбор потенциальных покупателей. Динамика первичного рынка недвижимости оказывает значительное влияние на экономику города Тюмени. Поскольку за счет расширения первичного рынка жилой недвижимости происходит увеличение объемов жилого фонда и достигается баланс на рынке жилой недвижимости.

В условиях изменяющейся среды рынка жилой недвижимости требования покупателей к покупке квартир значительно выросли, квартиры, считающиеся ранее элитными, сегодня на рынке воспринимаются покупателями как нормальное жилье для проживания. Сегодня объекты должны действительно обладать серьезными конкурентными преимуществами для покупателя, такими как высокое качество строительства, понятная и прозрачная схема продажи, соотношение цены с техническими и архитектурными характеристиками дома, соблюдение декларируемых сроков строительства, продуманная инфраструктура. Иначе добиться устойчивых продаж квартир будет сложно.

Поскольку жилой рынок делится по месту расположения в городе на центральные районы и окраину, где центр – это историческая часть города, которая отличается оригинальной архитектурой, достопримечательностями города, деловыми и общественными центрами, а также отличной инфраструктурой, следовательно, стоимость квартир в таких районах будет значительно дороже. Так максимальная цена за квадратный метр в 3 и 4 квартале 2024 года на первичном рынке недвижимости наблюдалась в Центральном районе – 360 000 руб./кв.м.

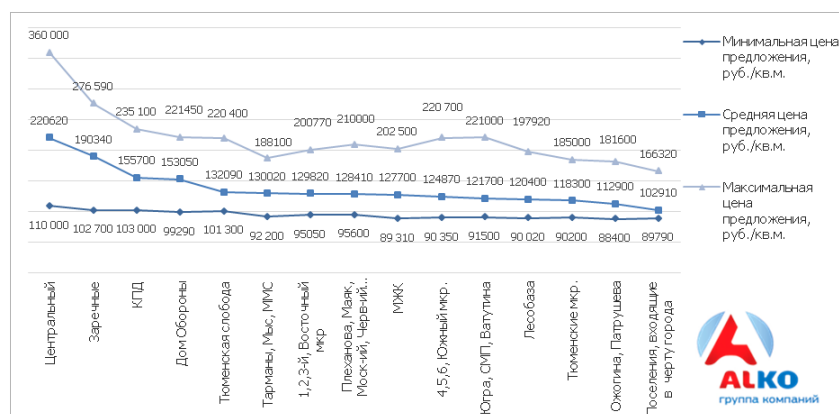


Рис. 1.1. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения квартир на первичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

Что касается распределения средних цен по районам - на первой позиции Центральный район, далее следуют Заречные микрорайоны. Наименьшей стоимостью обладают квартиры, которые находятся в Тюменских микрорайонах, а также в поселениях, входящих в черту города.

В структуре предложения квартир на первичном рынке с распределением по районам доминирующее количество предложения наблюдалось в Заречных микрорайонах (17,5%), а также Тюменской слободе (12,6%). Также достаточно большую долю в общем числе объявлений о продаже квартир составляет группа районов Тарманы, Мыс, ММС, его доля в общем числе объявлений составляет 8,9%.

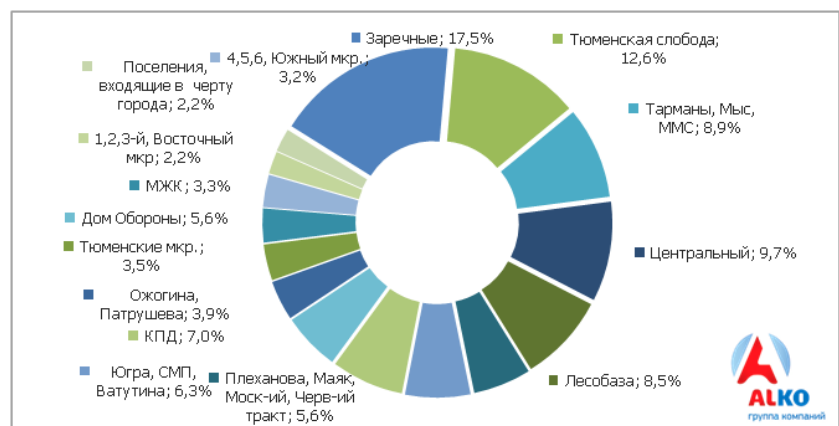


Рис. 1.2. Структура предложения квартир на первичном рынке с распределением по районам, 3,4 квартал 2024 г.

Сегодня рынок недвижимости достаточно разнообразен, перед потенциальным покупателем открывается разнообразный ассортимент жилых помещений различных метражей и планировок, например, площадь однокомнатной квартиры или студии может варьироваться от 20 кв.м до 103 кв.м, при этом объекты небольшой площади зачастую представляют собой квартиры-студии. Средний показатель площади однокомнатной квартиры в г. Тюмени составил 38,6 кв.м, для двухкомнатных квартир составил 55,9 кв.м, для трех- и многокомнатных показатели достигли – 76,1 кв.м и 92,1 кв.м.

Если говорить об объеме предложения квартир по площади, то наибольший объем предложения квартир сосредоточен в Заречных районах, в 3 и 4 квартале они оказались лидером с показателем 14,1%. На второй строчке расположился район Тюменская слобода – 13,6%, немного ниже объем предложения в Центральном – 13,5%.

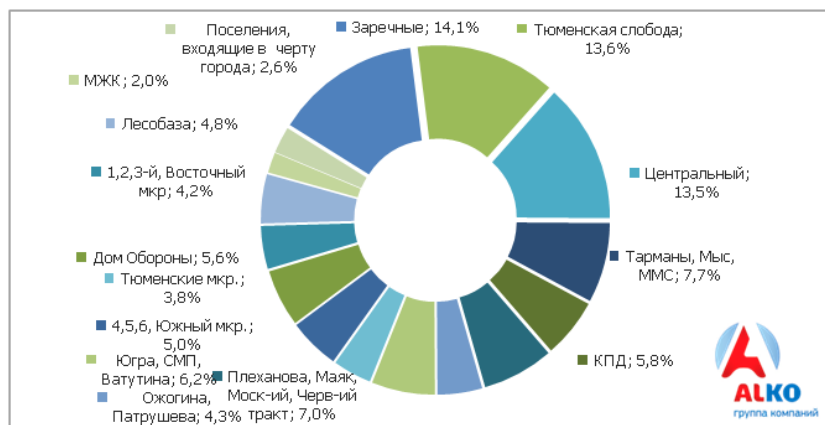


Рис. 1.3. Распределение объема предложения первичного рынка недвижимости по районам, 3,4 квартал 2024 г.

Во 2 полугодии максимальной стала цена в новостройках, которые уже сданы – 131 980 руб./кв.м. Далее следуют квартиры в домах, сдача которых запланирована на 2024 г. – 127 280 руб./кв.м. Квартиры, сдача которых запланирована на 2025 год, достигли отметки в 116 600 руб./кв.м., 2026 год – 109 050 руб./кв.м., самыми дешёвыми являются квартиры в домах, строительство которых запланировано на 2027 год – 108 380 руб./кв.м.

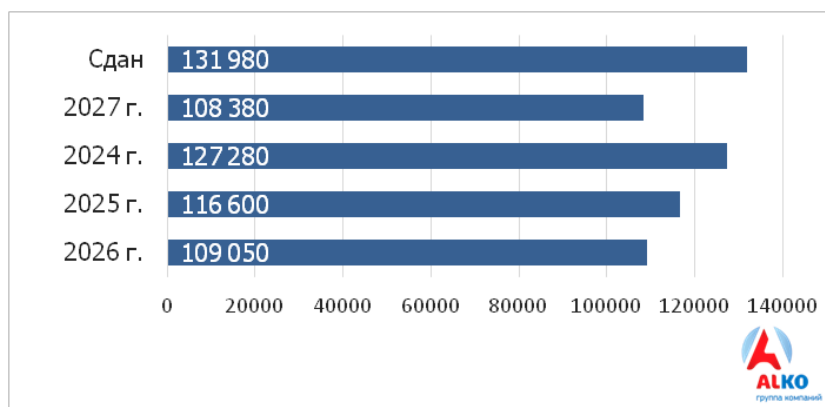


Рис. 1.4. Распределение средней стоимости предложения квартир на первичном рынке жилья с выделением по году ввода в эксплуатацию (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

На лидирующей позиции по объему предложения в зависимости от срока сдачи оказались дома, строительство которых должно завершиться в 2025 году. Их доля достигла 40,2% предложения. Доля квартир в готовых домах достигла 5,3% предложения. Доля новостроек со сдачей в 2024 году составила 6,1% от объема предложения, в 2025 г. – 40,2%, 2027 г. – 16,7%.

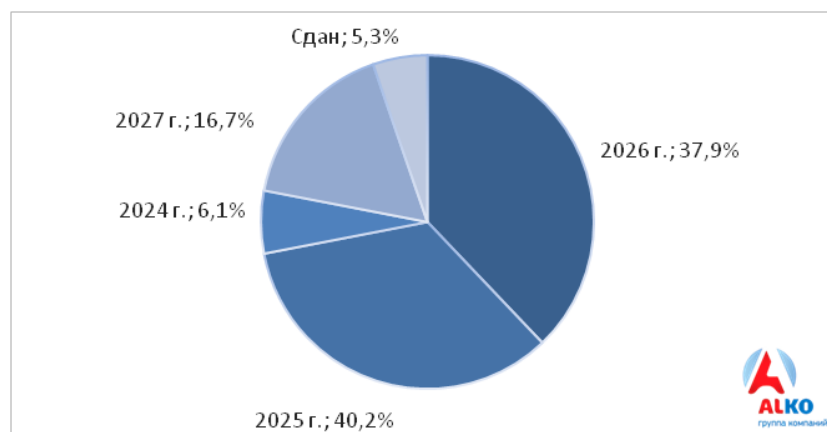


Рис. 1.5. Структура объема предложения квартир на первичном рынке жилья с распределением по году ввода в эксплуатацию, 3,4 квартал 2024 г.

На первичном рынке недвижимости предлагаются типовые новостройки, тип новостройки значительно влияет на выбор потенциальных покупателей. Все представленные на первичном рынке недвижимости новостройки делятся на три группы в зависимости от материала: панельные, кирпичные и монолитно-каркасные. Панельные дома построены из блоков, и квартиры в них имеют стандартные планировки, низкие потолки и посредственные эксплуатационные характеристики. Из достоинств панельных домов - это скорость и дешевизна строительства. Тепло- и звукоизоляция в будущей квартире напрямую зависят от качества панелей. Современные многослойные изделия обеспечивают больший комфорт, чем однослойные в домах советской постройки. Лучший вариант – это трехслойные панели с утеплителем посередине. Стоит отметить, что большинство ЖК, возведённых из этого материала, находятся в районах с неразвитой инфраструктурой, удалённых от центра города. Плохие транспортные развязки, высокая этажность, недостаточная обеспеченность общественным транспортом также прочно ассоциируются с домами такого типа.

Монолитно-кирпичные дома имеют каркас из железобетона, который снаружи отделан кирпичом. Минимальный срок эксплуатации таких домов значительно выше, чем у панельного жилья, и составляет по прогнозам 200 лет. Они сейсмостойчивы, возводятся быстрее кирпичных и обладают более высокими эксплуатационными характеристиками, нежели более недорогие панельные дома. Одним из существенных достоинств монолитного, а также кирпичного домостроения является не только наличие свободных планировок и более высоких потолков, но и то, что площади квартир в таких домах существенно больше, чем в панельных. Кроме того, из-за особенности стен – несущие стены только внешние – собственники квартиры могут делать перепланировку по своему вкусу. Многие застройщики монолитных ЖК даже не возводят стены внутри квартиры, оставляя это на будущих хозяев. Следовательно, и стоимость квартиры будет выше, чем квартиры в панельных домах эконом-класса. Дома такого типа уже практически сравнялись в стоимости с домами из кирпича, хотя в начале использования технологии монолитно-каркасного домостроения подобные объекты продавались по цене, значительно уступающей кирпичным.

Также предлагаются квартиры в новостройках бизнес-класса, строятся они преимущественно из кирпича. Стоимость таких квартир еще на стадии возведения выше стоимости квартир в уже введенных в эксплуатацию типовых новостройках. Кроме материала изготовления, они отличаются многими параметрами – как правило, площадь таких квартир значительно больше, входные группы исполнены из дорогостоящих материалов, нередко к дому прилагаются обширные зелёные дома и собственные объекты социальной инфраструктуры – садик, школа, медицинское учреждение.

Что касается рынка жилой недвижимости г. Тюмень, то наибольшей популярностью среди покупателей нового жилья пользуются современные монолитно-каркасные дома в связи с тем, что по эксплуатационным качествам практически не уступают домам из кирпича, и вместе с тем обладают более низкой ценой. В зависимости от материала, используемого при возведении стен, ценовая ситуация выглядит следующим образом: дома, представленные в кирпичном исполнении, лидируют по цене квадратного метра: 139 800 руб./кв.м, дома, представленные в монолитном исполнении, достигли отметки 118 390 руб./кв.м, наименьшей ценой обладают дома в панельном исполнении, для них средневзвешенная цена равна 106 380 руб./кв.м.

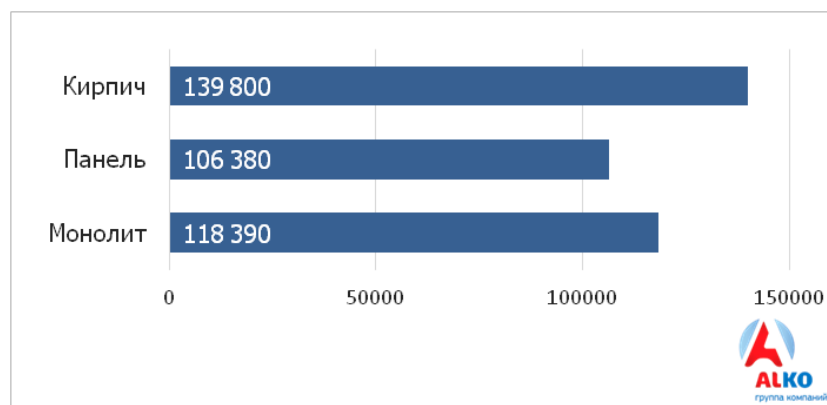


Рис. 1.6. Распределение средней стоимости предложения квартир на первичном рынке жилой недвижимости по типу исполнения, 3,4 квартал 2024 г.

Говоря о структуре предложения квартир, на первичном рынке недвижимости по типам новых объектов наибольшую долю от общей выборки по-прежнему занимает монолитное домостроение, показатель для данного типа достиг отметки 91,5%. Наименьшую долю занимают панельные дома, их доля составила всего 1,5%. Объем кирпичного домостроения занимает 7,5% предложения. Следует обратить внимание на то, что объявления может не соответствовать реальному объекту. Например, дом облицован кирпичом, а в объявлении по продаже звучит, что «квартира находится в доме кирпичного исполнения», что не соответствует действительности.

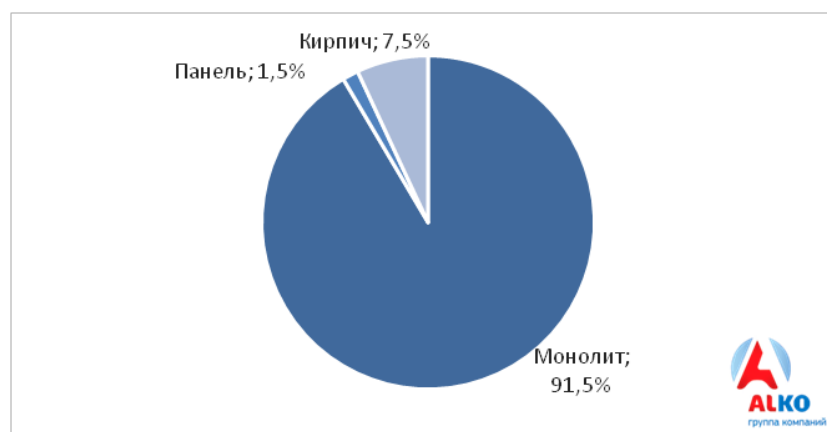


Рис. 1.7. Структура объема предложения квартир на первичном рынке жилой недвижимости с распределением по типу исполнения, 3,4 квартал 2024 г.

В распределении средней цены предложения квартир по числу комнат на первичном рынке жилой недвижимости сложилась следующая ситуация: дороже всего оказались однокомнатные квартиры с показателем 140 200 руб./кв.м. Стоимость двухкомнатных и трехкомнатных объектов достигла показателей в 126 540 руб./кв.м и 120 320 руб./кв.м соответственно. Стоимость четырех- и многокомнатных квартир составила 117 510 руб./кв.

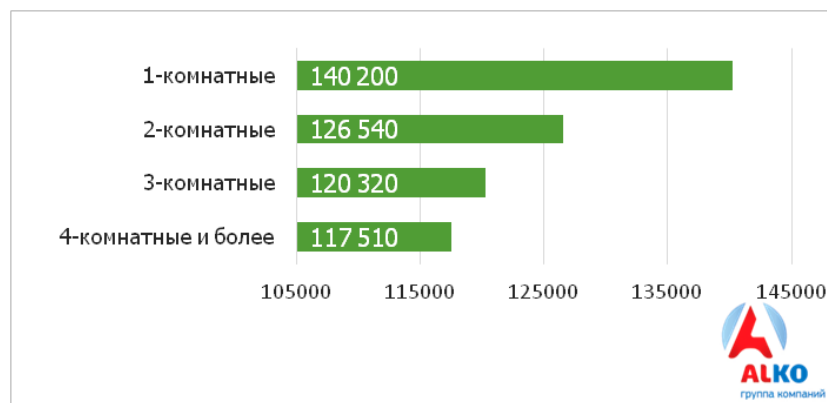


Рис. 1.8. Распределение средневзвешенной стоимости предложения на первичном рынке жилой недвижимости, с разбивкой по типу (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

На рынке новостроек преобладают квартиры небольшой площади: порядка 40,4% квартир в новостройках соответствуют площади до 40 кв.м, это обусловлено тем, что в структуре совокупности предложений превалирующее значение у однокомнатных квартир и студий – 45,7%. Менее всего выставлено на продажу на данном рынке квартир от четырех комнат и более – 2,4%. Это можно объяснить тем, что чаще всего спрос на такие квартиры значительно ниже, поскольку стоимость квартир дороже, да и содержание подобной квартиры требует больших затрат.

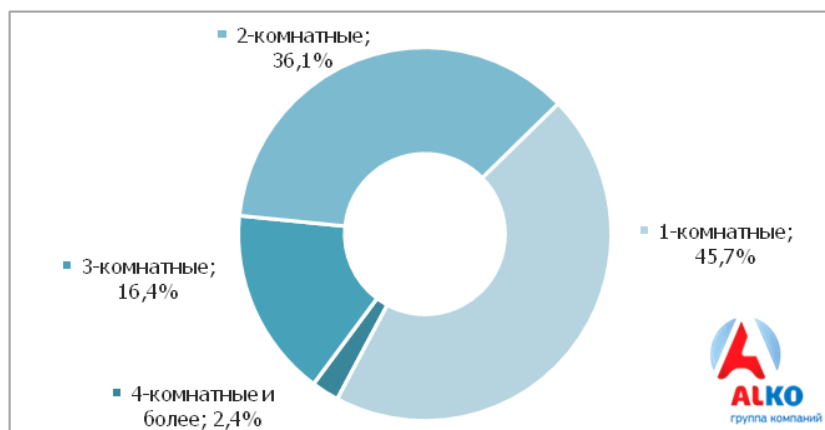


Рис. 1.9. Структура предложения квартир на первичном рынке жилья с распределением по количеству комнат, 3,4 квартал 2024 г.

Ниже представлены графики, демонстрирующие распределение по районам города средневзвешенной цены предложения одно-, двух- и трехкомнатных квартир первичного рынка жилой недвижимости.

Средняя стоимость предложения **однокомнатных квартир** в 3,4 квартале составила 140 200 руб./кв.м. Наибольшая средняя цена характерна для таких районов, как: Центральный, Заречные микрорайоны, КПД. Наименьший показатель прослеживается в поселениях, входящих в черту города, а также в Ожогина, Патрушева.

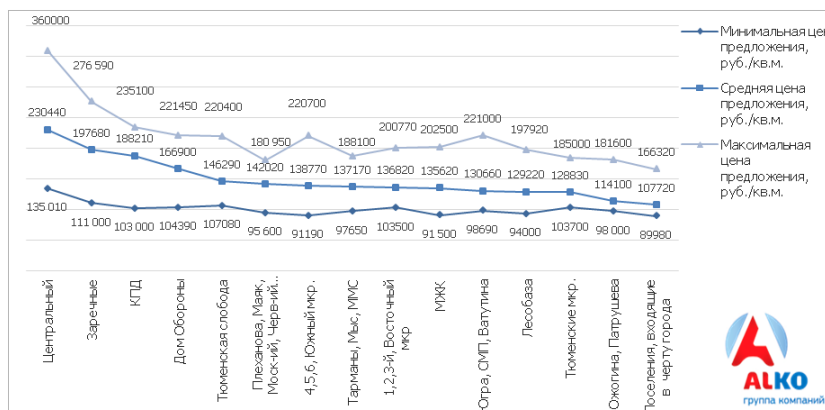


Рис. 1.10. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения однокомнатных квартир на первичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

В сегменте **двухкомнатных квартир** средневзвешенная цена составила 126 540 руб./кв.м. При этом максимальная цена данной выборки отмечена на уровне 360 000 руб./кв.м.

Ценовыми лидерами является Центральный район, а также Заречные районы.

Наименьшая средняя стоимость предложения квартир прослеживается в районе поселений, входящих в черту города.

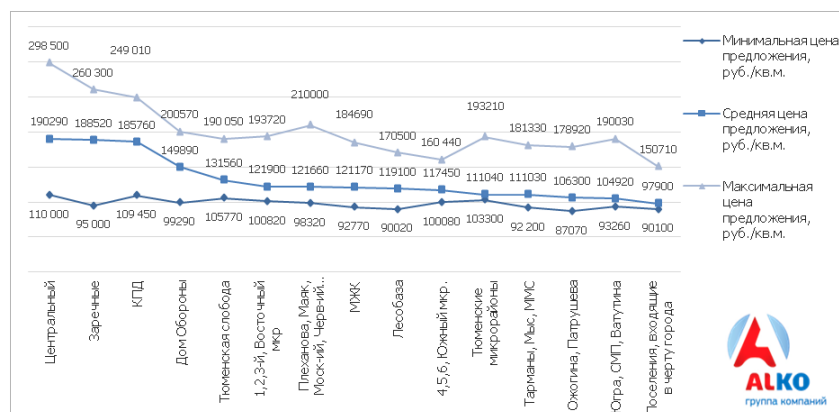


Рис. 1.11. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения двухкомнатных квартир на первичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

Средняя цена квадратного метра предложения **трехкомнатных квартир** соответствует отметке 120 320 руб./кв.м. Ценовыми лидерами является Центральный район, а также Заречные.

Наименьшая средняя цена предложения квартир характерна для поселений, входящих в черту города.

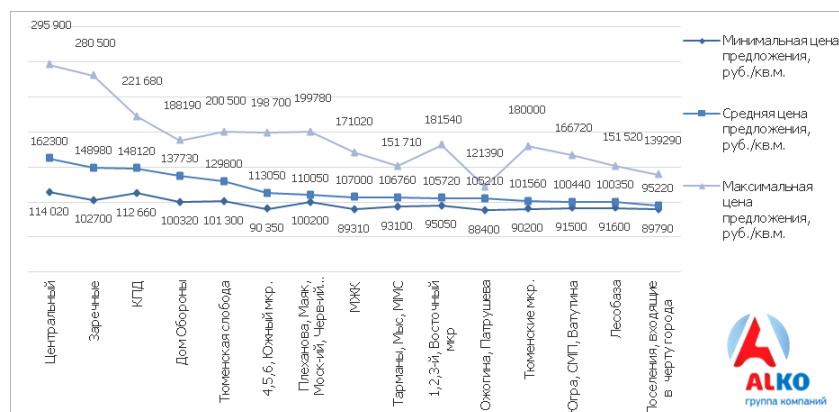


Рис. 1.12. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения трехкомнатных квартир на первичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

Что касается **4-5-комнатных квартир и более**, то их на рынке выставлено всего 3,4%, это обусловлено тем, что многокомнатные квартиры в новостройках Тюмени встречаются гораздо реже, чем 1-комнатные, 2-комнатные или 3-комнатные квартиры. В силу ряда факторов спрос на данные квартиры значительно ниже, нежели на 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные квартиры, чаще всего данные квартиры в домах повышенной комфортности, и, значит, их немного в общей совокупности.

Средневзвешенная цена предложения квартир в текущем полугодии составила 117 510 руб./кв.м.

Вторичный рынок жилой недвижимости (3,4 квартал 2024 г.)

Вторичный рынок жилой недвижимости представляет собой жилье, которое уже использовали по основному назначению. Что касается объема вторичного рынка недвижимости, то он постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на муниципальном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в муниципальном образовании (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки).

На ценообразование на вторичном рынке жилья влияют различные факторы: во-первых, это расположение жилого дома; инфраструктура центральных районов достаточно хорошо развита, квартиры, расположенные в центральных районах, будут стоить значительно дороже квартир, отдаленных от центра города. В последнее время из-за ситуации на дорогах города вопрос отдаленности квартиры от центра стал еще более актуальным для Тюмени. Также значительную роль в ценообразовании играет внутренняя отделка квартиры и ее состояние.

Одним из преимуществ вторичного рынка жилья является то, что в большинстве случаев временной интервал ожидания у покупателя снижается, так как при совершении сделки покупатель может сразу получить ключи от квартиры. Ипотечный кредит для покупки жилья получить не сложнее, чем на первичном рынке недвижимости.

Но помимо положительных сторон, у вторичного рынка жилья есть свои отрицательные стороны: это старые коммуникации и инженерные сети, низкие потолки, отсутствие парковочных мест, некомфортные планировки, у некоторых объектов большая юридическая история и др.

На вторичном рынке жилья в 3,4 квартале 2024 года максимальная цена квадратного метра была 295 770 руб./кв.м в Центральном районе, данная стоимость принадлежит квартире премиум-класса с дизайнерским ремонтом, минимальное значение – на уровне 59 200 руб./кв.м, объект с такой ценой присутствует в районе Лесобазы.

Более высокие цены принадлежат Центральному району, а также району Тюменская слобода и КПД, минимальные средневзвешенные цены зафиксированы в районе поселений, входящих в черту города, а также Воровского.

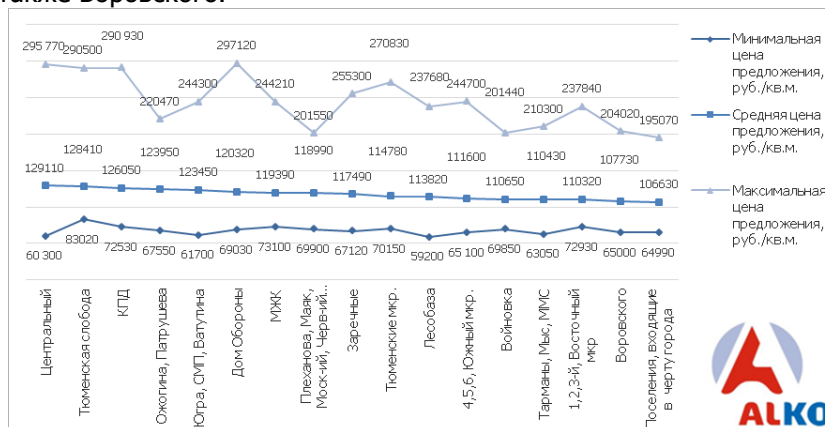


Рис. 2.1. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения квартир на вторичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

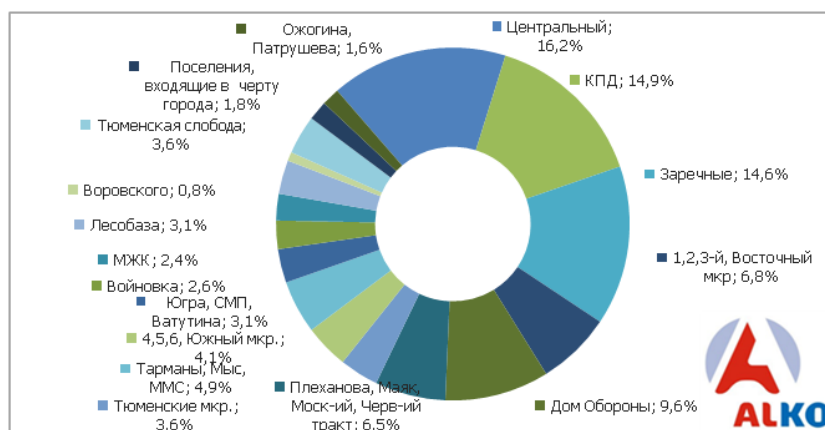


Рис. 2.2. Структура объема предложения квартир на вторичном рынке с распределением по районам, 3,4 квартал 2024 г.

Что касается объема предложения жилых квадратных метров вторичного рынка жилья, то наибольшее количество выставяемых на продажу квартир наблюдается в Центральном районе – 16,2%, а также в районе КПД – 14,9%. Минимальное количество предложения жилых квадратных метров выставяемых на продажу квартир характерно для района Воровского – 0,8%.

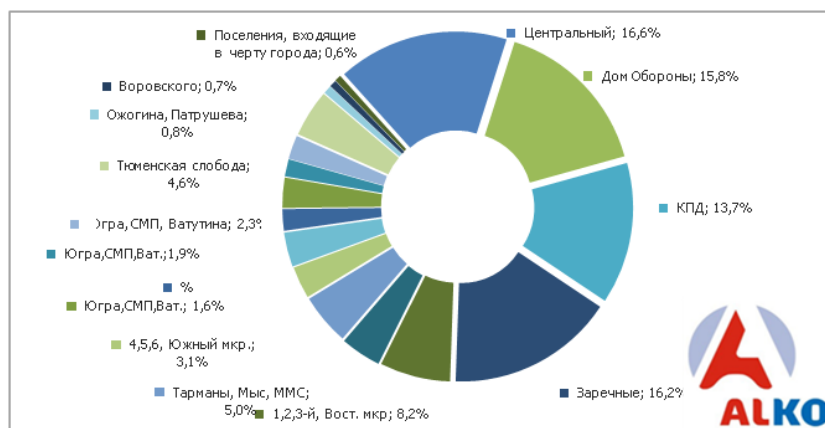


Рис. 2.3. Распределение объема предложения вторичного рынка недвижимости по районам, 3,4 квартал 2024 г.

Максимальная доля объема предложения вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от площади сосредоточена в Центральном районе-16,6%, а также в районе Дом Оборона -15,8%. Далее расположился район КПД -13,7%.

В мониторинге, учитывая тенденции рынка, квартиры классифицируются следующим образом: старый фонд («хрущевки», «брежневки», «ленпроект» и «сталинки»), типовое жилье (квартиры 86 серии, 121, 121Т, 121-3Т, ярославской и т.д., а также современное жилье эконом- и комфорт-класса) и жилье повышенной комфортности (квартиры индивидуальной или свободной планировки, принадлежащие к бизнес-классу).

Показатель планировки квартиры во многом определяет и давность постройки дома, и комфортность жилища, и использованные при его строительстве материалы. Вместе с тем, средняя стоимость квадратного метра между квартирами разных планировок дифференцируется не слишком сильно: следует помнить, что застройка районов происходила неравномерно, так что в центральных микрорайонах квартиры старых планировок представлены в избытке. Стоимость метра общей площади в элитных домах, домах повышенной комфортности, безусловно, выше, чем в домах остальных категорий.

В 3,4 квартале 2024 года по всем типам квартир цена предложения изменялась следующим образом: самые высокие цены соответствуют квартирам повышенной комфортности, средняя цена квадратного метра составила 234 700 руб./кв.м. Средняя цена для квартир типовых серий составила 118 510 руб./кв.м. Удельная цена для объектов старого фонда закрепились на уровне 94 120 руб./кв.м.

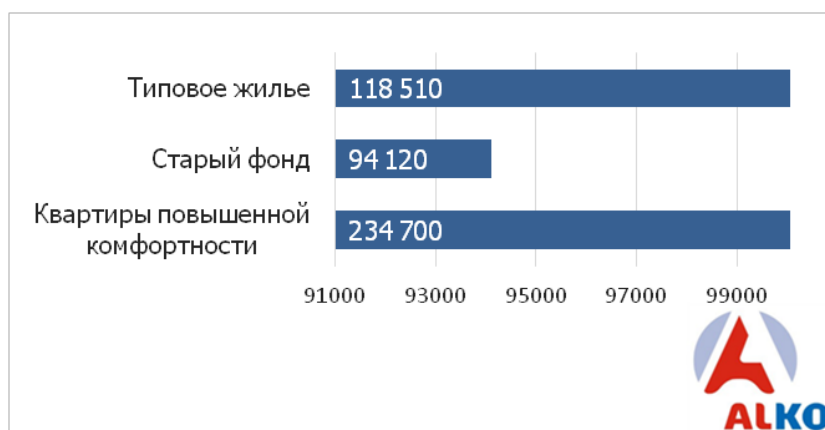


Рис. 2.4. Распределение средней стоимости предложения квартир на вторичном рынке жилья с выделением по классам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

Если говорить о структуре предложения квартир на вторичном рынке по типу планировки, то относительно прошлого квартала значительных изменений не произошло. Наибольшую долю продолжает занимать типовое жилье (62,7%), наименьшая доля принадлежит квартирам

повышенной комфортности (3,1%), квартирам старого фонда соответствует большой показатель – 34,5% объема предложения.

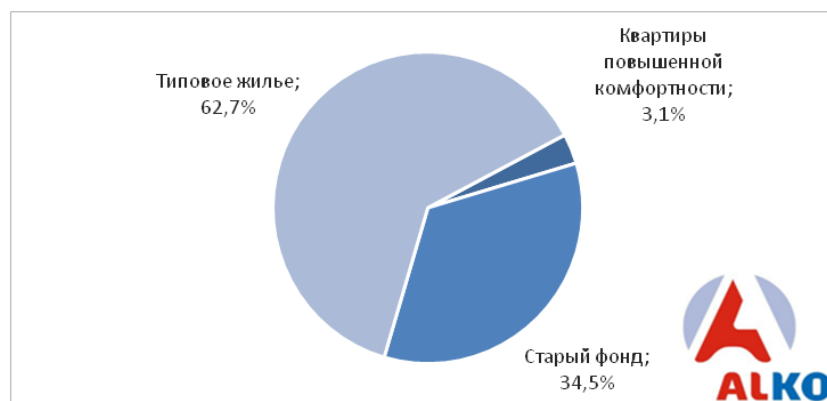


Рис. 2.5. Структура объема предложения квартир на вторичном рынке с выделением по классам, 3,4 квартал 2024 г.

Типовое жилье можно встретить во всех районах города, старый фонд также представлен практически во всех районах, за исключением Тюменского микрорайона, районов Тюменская слобода и некоторых других. Дома повышенной комфортности чаще всего располагаются в Центральной части города, в Заречных районах и КПД.

На ценообразование квартиры влияют различные факторы: количество комнат, площадь квартиры, жилая и общая, изолированность комнат, площадь кухни и санузла, балкон и вид из окна, эти факторы тесно связаны с общей стоимостью квартиры.

Самую высокую цену продемонстрировали однокомнатные квартиры – 134 780 руб./кв.м. Двухкомнатным объектам соответствует цена в 119 970 руб./кв.м. Трехкомнатные объекты достигли отметки в 103 690 руб./кв.м.

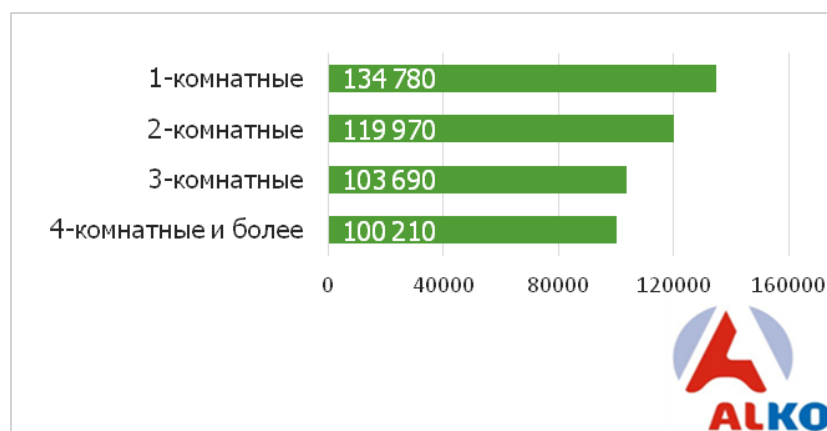


Рис. 2.6. Распределение средней стоимости предложения квартир на вторичном рынке жилья с выделением по количеству комнат (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

Наиболее многочисленная группа продаваемых объектов жилой недвижимости на вторичном рынке – однокомнатные квартиры и студии, им соответствует доля 44,9%. Следом расположились двухкомнатные квартиры, для них показатель составил 32,2%. Трехкомнатным объектам принадлежит 19,7% предложения на рынке, а многокомнатным – 4,1%.

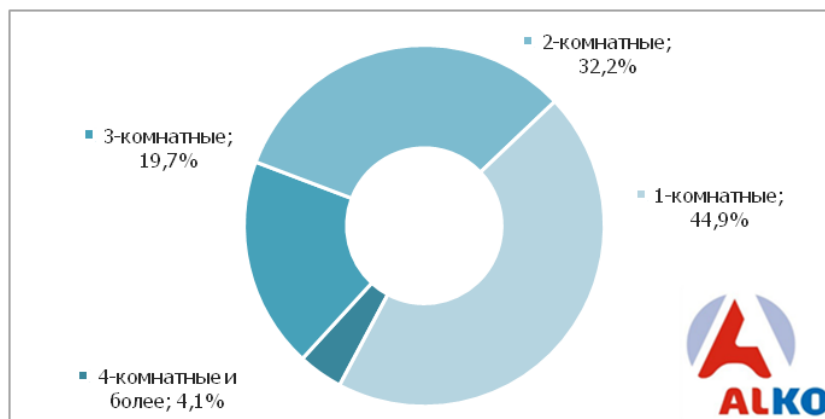


Рис. 2.7. Структура предложения квартир на вторичном рынке жилья с распределением по количеству комнат, 3,4 квартал 2024 г.

Анализируя вторичный рынок жилья, можно заметить, что в целом по городу однокомнатные квартиры преобладают в таких районах, как: Центральный район, 1,2,3, Восточный микрорайоны, Тюменские микрорайоны, заречные микрорайоны. Данные районы активно застраивались в последние годы, и однокомнатные квартиры здесь зачастую приобретались с целью инвестирования и дальнейшей перепродажи.

Лидером по количеству двухкомнатных объектов стал Центральный район, Восточные микрорайоны, КПД. По объему трехкомнатных объектов выделяются Центральный район, 4,5,6, Южный микрорайоны, группа 1,2,3, Восточный микрорайоны. По количеству четырех- и многокомнатных квартир лидируют Центральный район, 4,5,6, Южный микрорайоны, а также район Лесобазы.

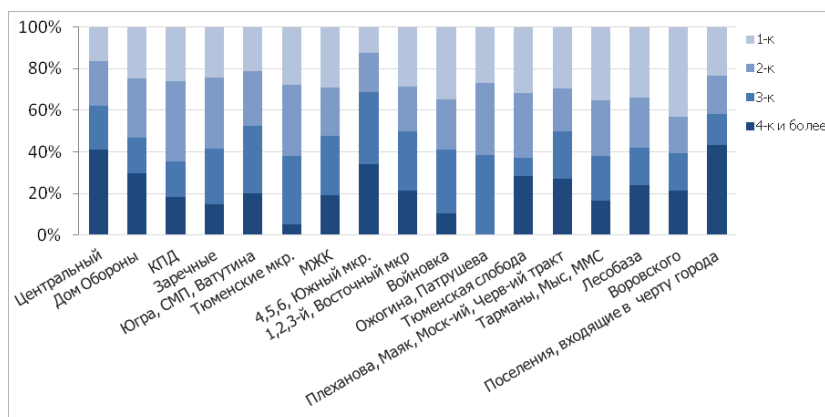


Рис. 2.8. Структура объема предложения на вторичном рынке жилья с распределением по количеству комнат, в зависимости от района города, 3,4 квартал 2024 г.

Для представления полной картины о ситуации на вторичном рынке жилой недвижимости в следующих пунктах квартиры рассмотрены по типам в соответствии с принятой классификацией.

ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Средневзвешенная стоимость предложения квартир в сегменте однокомнатных квартир в 3,4 квартале 2024 года достигла 134 780 руб./кв.м. Максимальная цена в выборке была зафиксирована на уровне 290 930 руб./кв.м, минимальная зафиксирована на уровне 59 200 руб./кв.м.

Наибольшая средняя цена предложения соответствует Центральному району.

Наименьшая средняя цена зафиксирована в отдаленных районах, таких, как поселения, входящие в черту города, а также 1,2,3, Восточный мкр.

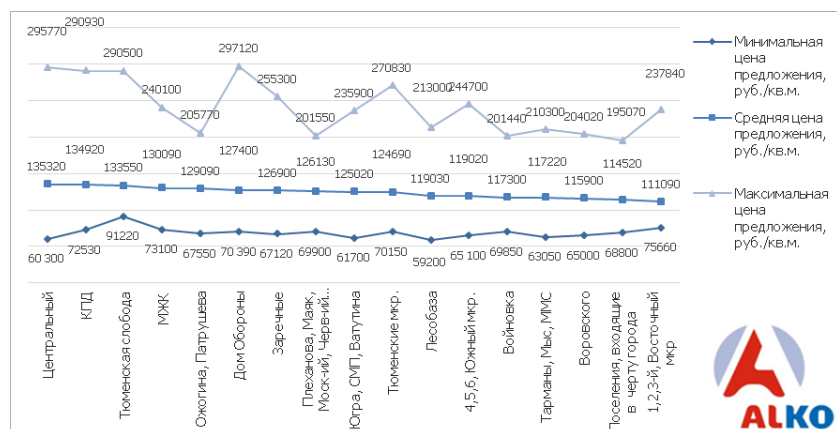


Рис. 2.9. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения однокомнатных квартир на вторичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

По итогам полугодия наибольшая средняя стоимость характерна для квартир повышенной комфортности – 237 050 руб./кв.м. Для квартир типового фонда показатель составляет 139 500 руб./кв.м, наименьшая цена соответствует квартирам старого фонда – 101 320 руб./кв.м.

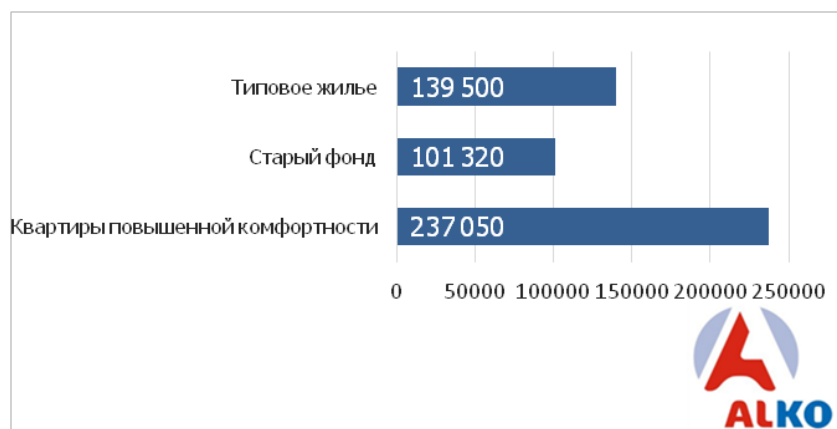


Рис. 2.10. Распределение средней стоимости предложения однокомнатных квартир на вторичном рынке жилья с выделением по классам, 3,4 квартал 2024 г.

ДУХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Средневзвешенная цена квадратного метра двухкомнатных квартир в 3,4 квартале составила 119 970 руб./кв.м, при этом максимальная цена данной выборки отмечена на уровне 293 600 руб./кв.м. Ценовой максимум характерен для Центрального района, Тюменской слободы, а также района КПД. Ценовой минимум наблюдается в районе Воровского.

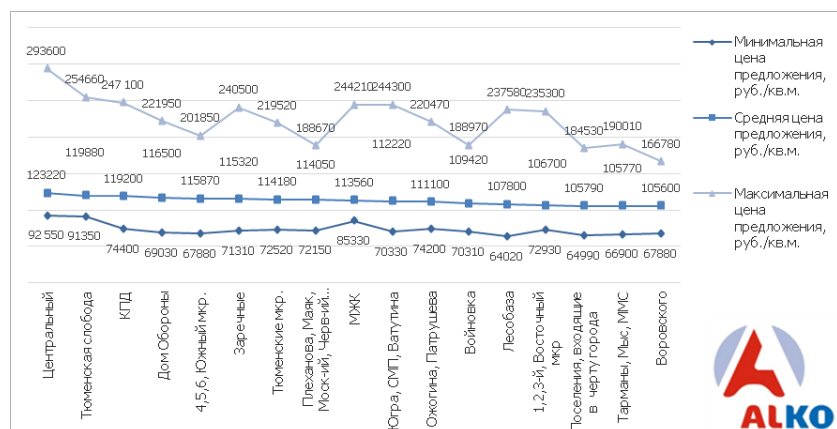


Рис. 2.11. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения двухкомнатных квартир на вторичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

По типу среди двухкомнатных квартир максимальная средняя стоимость квадратного метра жилья была зафиксирована у квартир повышенной комфортности – 225 400 руб./кв.м, для типовых квартир показатель составил 117 610 руб./кв.м, наименьший показатель стоимости вновь отмечен в сегменте квартир старого фонда – 94 390 руб./кв.м.

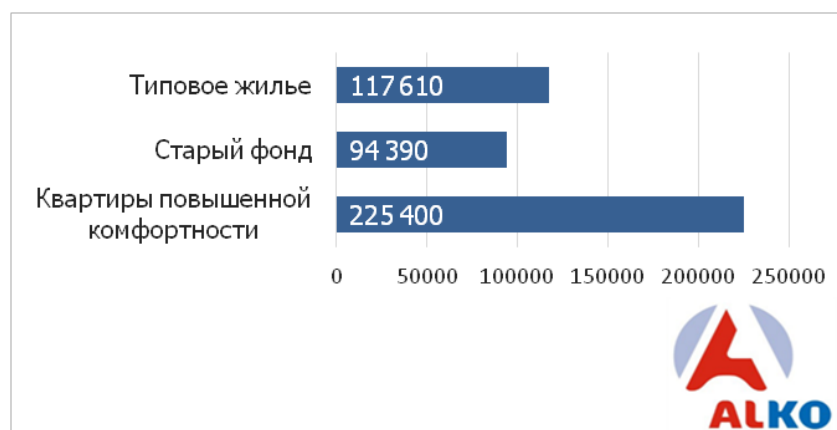


Рис. 2.12. Распределение средней стоимости предложения двухкомнатных квартир на вторичном рынке жилья с выделением по классам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

ТРЕХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Средняя цена квадратного метра в сегменте трехкомнатных квартир в текущем квартале достигла 103 690 руб./кв.м. При этом максимальная цена выборки отмечена на уровне 244 700 руб./кв.м.

Ценовым лидером является Центральный район, а также район КПД. Наименьшая стоимость закрепились за поселениями, входящими в черту города, а также за районом Воровского.

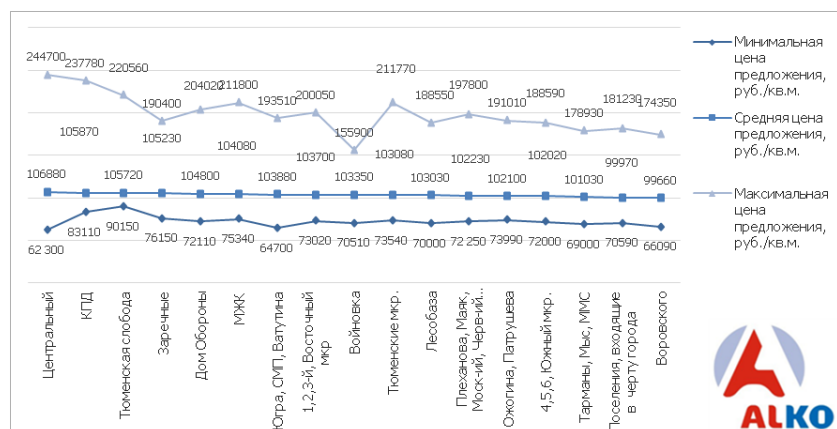


Рис. 2.13. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения трехкомнатных квартир на вторичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

Наибольшей средней ценой предложения квартир, по результатам мониторинга, обладают трехкомнатные квартиры повышенной комфортности – 223 030./кв.м, по ценовому показателю значительно отстает типовое жилье – 108 990 руб./кв.м и жилье старого фонда – 93 970 руб./кв.м.

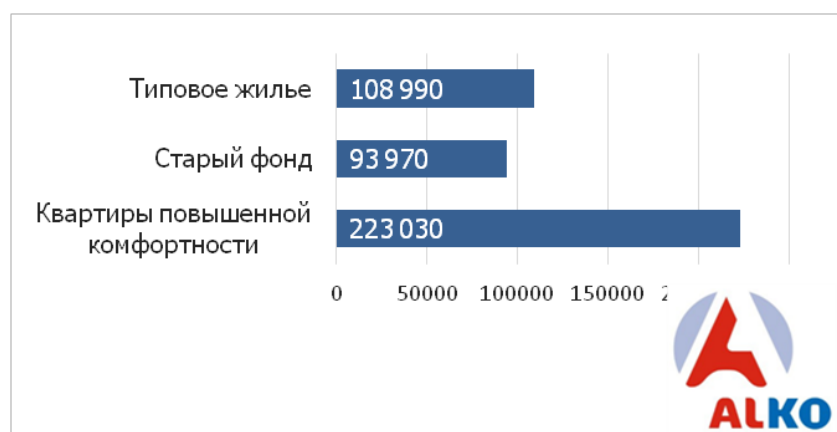


Рис. 2.14. Распределение средней стоимости предложения трехкомнатных квартир на вторичном рынке жилья с выделением по классам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

КВАРТИРЫ ОТ ЧЕТЫРЕХ КОМНАТ И БОЛЕЕ

В 3,4 квартале цена квадратного метра в сегменте от четырех комнат и более достигла среднего уровня 100 210 руб./кв.м. Значительные или диаметрально противоположные другим сегментам колебания именно в данном сегменте объясняются маленькой выборкой объектов. Максимальная цена предложения достигла 234 500 руб./кв.м, минимальная зафиксирована на уровне 65 900 руб./кв.м.

Ценовым лидером являются Центральный район, а также КПД. Недорогую среднюю стоимость предложения квартир демонстрирует район Воровского, поселений, входящих в черту города.

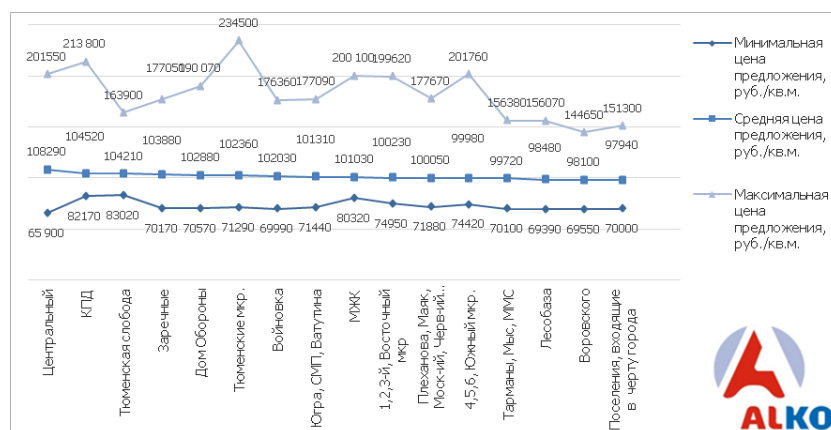


Рис. 2.15. Распределение средней стоимости предложения четырехкомнатных квартир на вторичном рынке жилья с распределением по классам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

В распределении средней цены предложения квартир от четырех комнат и более по классу ценовым лидером неизменно являются квартиры повышенной комфортности – 215 700 руб./кв.м, для квартир старого фонда средневзвешенная цена предложения составила 90 020 руб./кв.м, показатель для типового жилья достиг отметки 98 770 руб./кв.м.

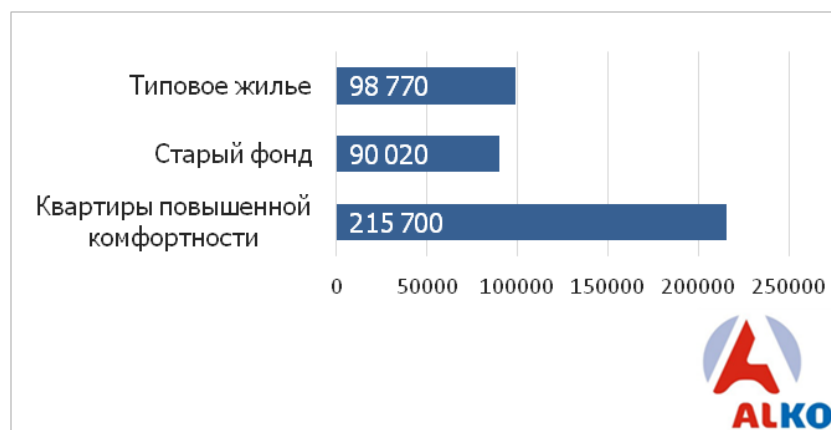


Рис. 2.16. Распределение средней стоимости предложения квартир от четырех комнат и более на вторичном рынке жилья с распределением по классам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

ПАНСИОНАТЫ И МАЛОСЕМЕЙКИ

Средневзвешенная цена квадратного метра для общежитий, пансионатов и «малосемеек» остановилась на отметке 79 490 руб./кв.м Средняя площадь одно- и двухкомнатных пансионатов, «малосемеек» и общежитий составила 19,9 кв.м. Учитывая среднюю стоимость и характерную площадь, в текущем месяце такой объект в среднем предлагали за 1 581 851руб.

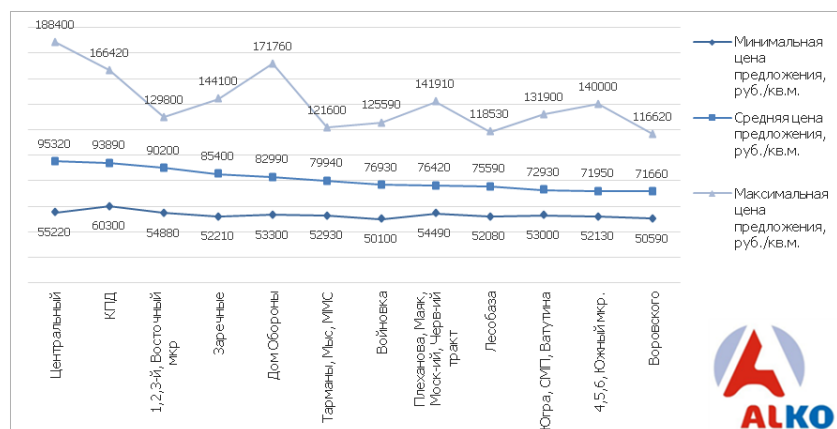


Рис. 2.17. Минимальная, средняя и максимальная удельная цена предложения пансионатов и малосемеек на вторичном рынке жилья с разбивкой по районам (тыс. руб./кв.м.), 3,4 квартал 2024 г.

По итогам полугодия наибольшей ценой за квадрат обладают Центральный район, а также район КПД. Дешевле всего пансионаты и комнаты реализуются в районе Воровского, а также в группе районов 4,5,6, Южный микрорайон.

АРЕНДА КВАРТИР

Квартиры, сдающиеся в аренду, пользуются большим спросом на рынке жилой недвижимости у потенциальных арендаторов. На ценообразование арендной платы влияют различные факторы, такие как: наличие ремонта, размер комнаты или квартиры, тип дома, наличие в квартире бытовой техники и мебели, отдаленность от центра города. В условиях сложной экономической ситуации, с учетом перенасыщения рынка аренды квартирами в новых домах наметилась тенденция снижения ценовых показателей, арендная плата за однокомнатную квартиру в среднем составляет 16-24 тыс. руб., за двухкомнатную квартиру собственники квартир просят 17-28 тыс. руб., за трехкомнатные – от 18 тыс. руб., комнаты и пансионаты можно снять в пределах 12-20 тыс. руб. Съем квартир повышенной комфортности начинается от 40 тыс. руб./мес.

ИТОГИ МОНИТОРИНГА

Ситуация на рынке жилой недвижимости г. Тюмени незначительно изменилась. Объем предложения на как на первичном, так и на вторичном рынке практически не сократился.

По итогам рассматриваемого периода на первичном рынке недвижимости значительных изменений не произошло, в зависимости от комнатности все объекты продемонстрировали умеренное колебание цены в большую сторону.

Многочисленные стройки развернулись в центре городе и в районе Тюменская слобода, расположенном за объездной дорогой в юго-западной части города. Активно застраивается и район Дома Обороны, а также Лесобазы и Мыса, которые более привлекательны для покупателей благодаря здоровой экологии. Многие новостройки запланированы к сдаче на 2025 и 2026 год.

На вторичном рынке все объекты, независимо от квартирности и класса, продемонстрировали умеренное изменение цены в большую сторону.

Анализируя рынок жилья г. Тюмени, можно сказать, что в ближайшем будущем стагнации не предвидится. Нестабильное положение экономики принуждает людей вкладываться в недвижимость как в гарантию завтрашнего дня. В целом за год возможна динамика в пределах 5-15%. Однако, рассматривая более далёкое будущее (2-3 года), можно увидеть и угрозу для рынка недвижимости Тюмени – спрос на жильё медленно, но неуклонно падает, а между тем застройщики продолжают активно возводить всё новые ЖК. Если рассматривать аналитику недвижимости больших городов – Москва, Санкт-Петербург, можно увидеть, что стоимость квартир за последний месяц выровнялась и перестала расти. Пандемия, сначала сподвигшая множество людей вкладываться в квартиры, как в гарант завтрашнего дня, дала обратный эффект – общее подорожание квартир на фоне инфляции и перенасыщения рынка недвижимости объектами привели к тому, что продажи квартир в указанных городах резко сократились, что в свою очередь повлекло за собой их удешевление. Учитывая такую тенденцию, можно предположить, что эта проблема не обойдет стороной все крупные города с активным рынком недвижимости, в число которых входит и Тюмень. Эта тенденция пока малозаметна для обычных покупателей, но экономисты прогнозируют значительное снижение стоимости квартир в ближайшие несколько лет.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. 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».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

| Наименование фактора | Результат анализа |
|---|--|
| Состояние рынка | Среднеразвитый |
| Привлекательность местоположения | Высокая |
| Физические характеристики (состояние) объекта | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт |
| Масштаб (площадь) объекта | Улучшенная |
| Иные факторы | Не обнаружены |

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает высокой ликвидностью. Срок экспозиции составит 1 месяц.

6 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 зонных 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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 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.

7.2 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 подлежит 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 Задаaniem 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.

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.

7.3 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).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 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.

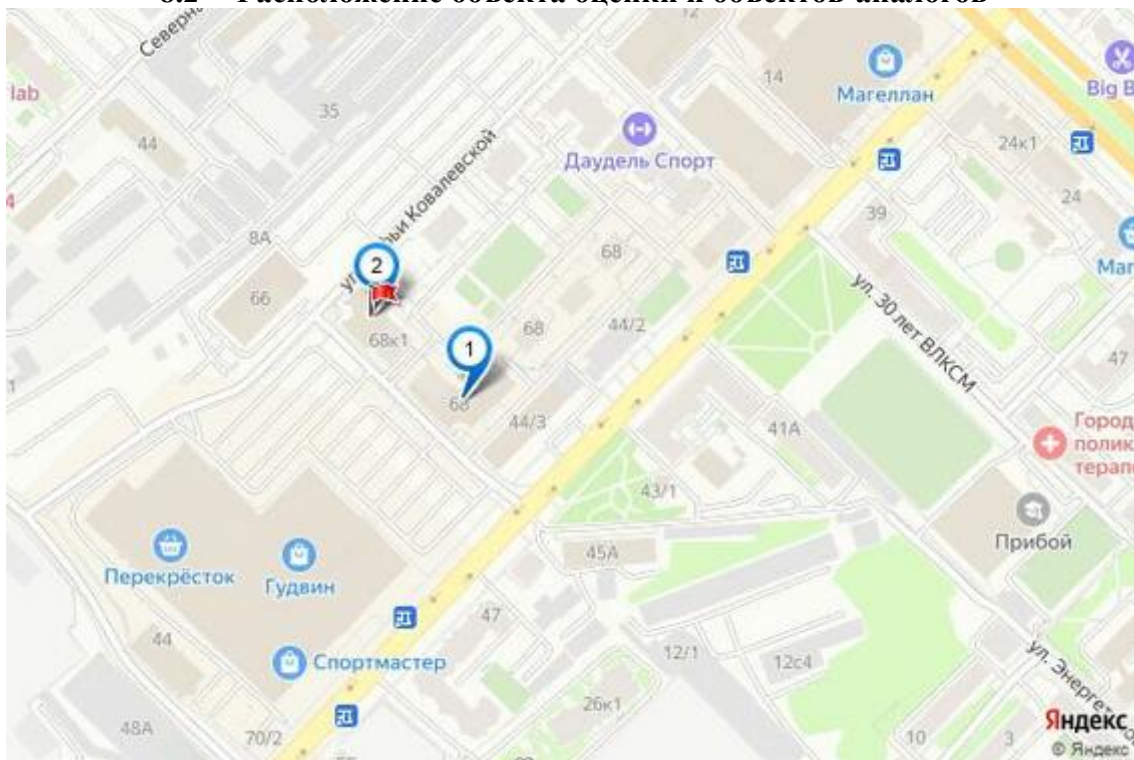
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Адрес | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 к 1 | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 |
| Источник информации | https://tyumen.cian.ru/sale/flat/316664335/ | https://tyumen.cian.ru/sale/flat/316840058/ | https://tyumen.cian.ru/sale/flat/308102915/ | https://tyumen.cian.ru/sale/flat/317127881/ |
| Контактная информация | - | - | - | - |
| Цена предложения, руб. | 12 000 170 | 12 000 000 | 13 500 000 | 14 500 000 |
| Цена за 1 кв. м, руб. | 175 956 | 157 895 | 156 977 | 147 358 |
| Населенный пункт | Тюмень | Тюмень | Тюмень | Тюмень |
| Тип дома (материал стен) | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| Этаж | 3/14 | 13/14 | 3/14 | 5/14 |
| Площадь, кв. м | 68,20 | 76,00 | 86,00 | 98,40 |
| Физическое состояние | Отличное (сврремонт) | Хорошее состояние | Хорошее состояние | Хорошее состояние |

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

| Метка | Адрес | Номер аналога |
|--------|---|---------------|
| флажок | Тюменская, Тюмень, Максима Горького, 68 к 1, 88 | Объект оценки |
| 1 | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 | 1, 3, 4 |
| 2 | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 к 1 | 2 |

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультациях с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях. Принимаем наиболее часто встречающееся значение интервала в размере 3%. В случаях, когда собственниками объектов-аналогов являются юридические лица - застройщики, величину корректировки принимаем равной 0%, так как торг в таких ситуациях, как правило, не ведется.

Корректировка на материал стен дома.

При проведении консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города было выявлено, что в настоящее время наибольшей популярностью пользуются новые монолитно-каркасные и кирпичные дома, а также дома, выполненные из мелкоштучных материалов. Среди старой застройки спрос высок как на кирпичные дома, так и на дома панельного/блочного исполнения.

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (дисконт составляет 3%). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж или чердак, который фактически и является крайним. Для малоэтажных домов (до 3-х этажей) такая зависимость отсутствует. Принимаем все квартиры в малоэтажных домах равными квартирам на средних этажах в многоэтажном доме.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв.м разницы в площади.

Корректировка на местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Объекты-аналоги находятся в том же районе, что и оцениваемый объект, либо в сопоставимых ему районах. Следовательно, в процессе настоящей оценки поправка на местоположение не применяется.

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 8.3.1. 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 в 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;

8.4 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:

11 302 502 (одиннадцать миллионов триста две тысячи пятьсот два) рубля.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. 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 | |
| Адрес | Тюменская, Тюмень, Максима Горького, 68 к 1, 88 | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 | 0,0% | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 к 1 | 0,0% | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 | 0,0% | Тюмень, г Тюмень, ул Максима Горького, д 68 | 0,0% |
| Цена предложения, руб. | — | 12 000 170 | | 12 000 000 | | 13 500 000 | | 14 500 000 | |
| Цена за 1 кв. м, руб. | — | 175 956 | | 157 895 | | 156 977 | | 147 358 | |
| Уторговывание | — | -3,0% | | -3,0% | | -3,0% | | -3,0% | |
| Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб. | — | 170 677 | | 153 158 | | 152 267 | | 142 937 | |
| Тип дома (материал стен) | Кирпич | Кирпич | 0,0% | Кирпич | 0,0% | Кирпич | 0,0% | Кирпич | 0,0% |
| Этаж | 11 | 3/14 | 0,0% | 13/14 | 0,0% | 3/14 | 0,0% | 5/14 | 0,0% |
| Площадь, кв. м | 75,60 | 68,20 | -1,0% | 76,00 | 0,0% | 86,00 | 2,0% | 98,40 | 4,0% |
| Общая процентная поправка | | -4,0% | | -3,0% | | -1,0% | | 1,0% | |
| Физическое состояние | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | Отличное (евроремонт) | -10 000 | Хорошее состояние | -6 000 | Хорошее состояние | -6 000 | Хорошее состояние | -6 000 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб. | | 158 917 | | 147 158 | | 149 407 | | 142 831 | |
| Весовые коэффициенты | | 0.2424 | | 0.2727 | | 0.2424 | | 0.2425 | |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб. | | | | | | | | 149 504 | |
| Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. | | | | | | | | 11 302 502 | |

9 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 9.1.1. Согласование полученных результатов

| Наименование подхода | Значение | Удельный вес | Удельное значение, округленно |
|----------------------|---------------|--------------|-------------------------------|
| Затратный подход | Не применялся | — | — |
| Сравнительный подход | 11 302 502 | 1,0 | 11 300 000 |
| Доходный подход | Не применялся | — | — |

Источник: расчеты ООО Ассоциация АЛКО

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88, составляет: 11 300 000 (одиннадцать миллионов триста тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 15,71% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. 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: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. 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: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – высокая) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

| Наименование | Значение |
|---|------------|
| Рыночная стоимость (СР), руб. | 11 300 000 |
| Количество периодов начисления процентов в течение года (m) | 12 |
| Годовая ставка дисконта (i), % | 15,71 |
| Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет | 0,08 |
| Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет | 0,08 |
| Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене | 0,85 |
| Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно) | 9 610 000 |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88, составляет: 9 610 000 (девять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

11 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.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание;

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: НП СРО "ДСО"

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.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/50002/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7591R/776/50002/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, но дополняет условия Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Горичева Елена Сергеевна
ИНН: 720301320800
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 116280, г. Москва, восточный административный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, пом. 2/15
ИНН: 7713250834 ОГРН: 775001001
Лицензия СИ № 2219 от «10» сентября 2024 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00.00 часов «10» января 2025 г. по 24.00 часов «14» января 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
6. **ФРАНШИЗА:** 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Не установлена.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения, которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнения требований (иск, претензии) о возмещении вреда или окупить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Начальник отдела корпоративных продаж Елочка Корпоративных продаж
Томского филиала Удальского регионального центра АО
«АльфаСтрахование»

Волощина Анна Александровна

Доверенность №4908/23N от 23.10.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Матушкина Наталья Эдуардовна
Тел: (3452) 63-63-51_672112, электронная почта: KozulovaNE@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037813-1 « 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Горячевой Елене Сергеевне**

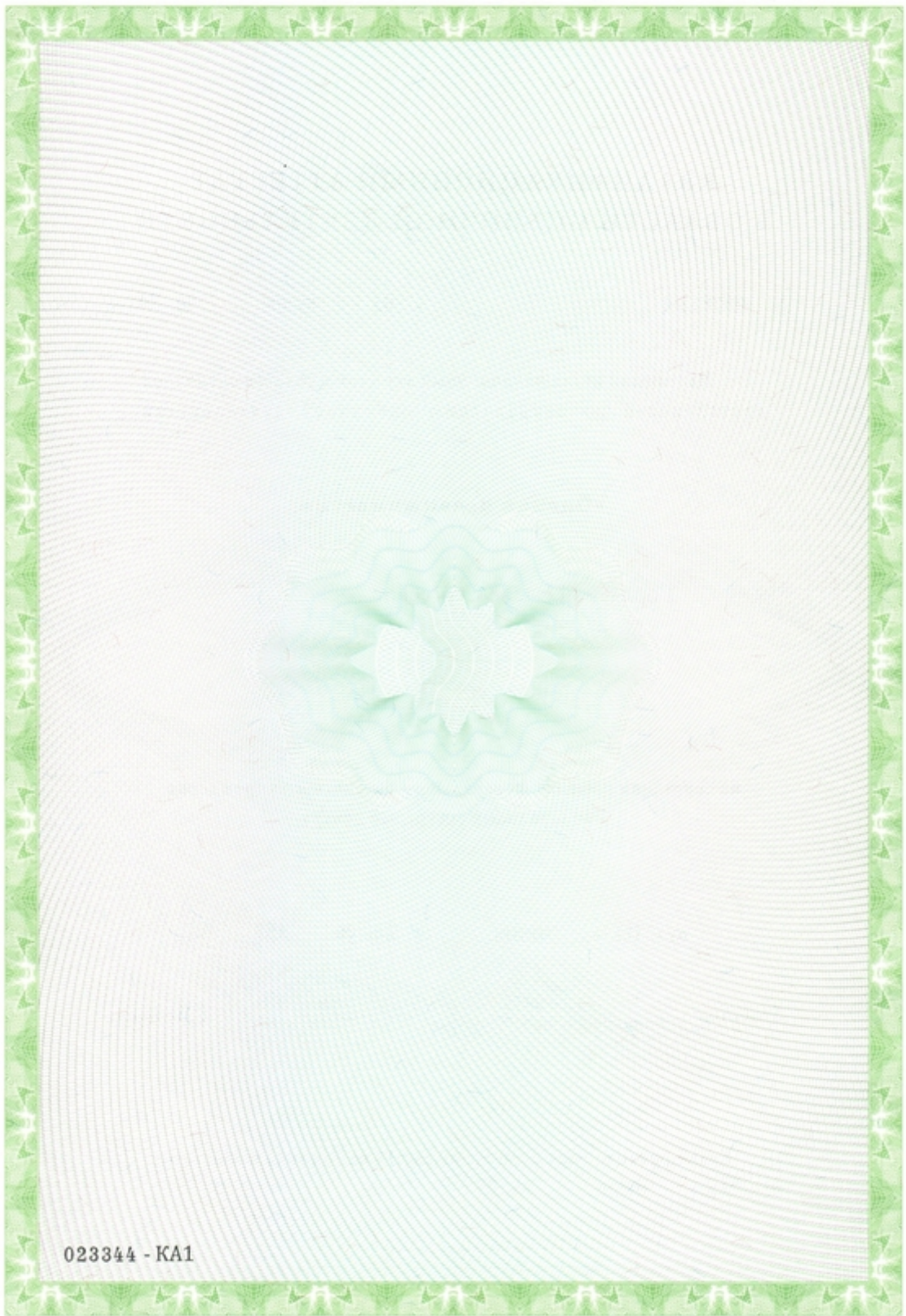
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.

АО «СПЕЦИАЛЬНЫЕ МАШИНЫ» 2021 г. - 13 №472



**Выписка № 13764
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Ассоциация АЛКО»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Горячева Елена Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 27.01.2015 г. за регистрационным № 0823
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.05.2018 г.

Дата составления выписки 15.05.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»


М.П. 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Настоящий диплом выдан
Горячевой
Елене Сергеевне

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 001463

в том, что он(а) с 18 ноября 2013 г. по 11 ноября 2014 г.



прошел(а) профессиональную переподготовку по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 11 ноября 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)
Горячевой Елены Сергеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Диплом является документом установленного образца
и профессиональной переподготовки



Регистрационный номер 36.09-002

11 ноября 2014 года

г. Тюмень, Россия

«11» ноября 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R/776/50056/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7591R/776/50056/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»
Россия, 625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52, офис 3
ИНН: 7203391553 КПП: 720301001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «30» ноября 2024 г. по 24:00 часов «29» ноября 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 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.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: **Российская Федерация.**

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»
Тюменский филиал

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж
Блока корпоративных продаж Тюменского
филиала Уральского регионального центра

Волошина Анна Александровна

Передан через Диадок 15.11.2024 08:43 GMT+03:00
89e0b60d-a063-4b7e-a632-6c47fe7dcb
Страница 1 из 2



Идентификатор документа 89b0b60d-a063-4b7e-a632-6c41fe7dc1b



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| | Организация, сотрудник | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|---------------------|--|---|---|---|
| Подписи отправителя | АО "АльфаСтрахование" Волощина Анна Александровна Доверитель: АО "АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ" | 774aeb68-044b-408a-95bd-07617859a03d с 27.12.2023 00:00 по 22.10.2026 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку | 0431D19800F880E1B74F3930447 3F23292 с 15.01.2024 12:22 по 15.01.2025 12:17 GMT+03:00 | 15.11.2024 08:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| Подписи получателя | ООО "АССОЦИАЦИЯ АЛКО" ДОЛГИХ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ДИРЕКТОР | Не требуется для подписания | 029BAE860008B2139F4D269D98 3CFD1A52 с 16.10.2024 11:00 по 16.01.2026 11:00 GMT+03:00 | 15.11.2024 09:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |



**Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности
№ 7591R/776/50056/24**

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»
Россия, 625000 г. Тюмень, ул. Хохлаева, 52, офис 3
ИНН: 7203391553 КПП: 720301001
Расчетный счет: 40702810167020100711 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК
Корр. счет: 30101810800000000651
БИК: 047102651
- 2. СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком 02.11.2015 (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/4/3c48bc19ff11c1c9a6be25fed0f66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1). Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
- 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. С 00:00 часов «30» ноября 2024 г. по 24:00 часов «29» ноября 2025 г.
- 5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
5.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.
- 6. СТРАХОВОЙ РИСК:**
6.1. Страховым риском по настоящему Договору является **предъявление Страхователю претензии (иска, требования)** о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:
6.1.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
6.1.2. 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 **в течение периода страхования или ретроактивного периода**, если ретроактивный период указан в разделе 4 настоящего Договора;
- 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, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю **в течение периода страхования**.
- 7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
7.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
7.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
- 8. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
8.1. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами

Страховщик _____

Страхователь _____



оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 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.

9. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:

9.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

10. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

10.1. Страхователь.

11. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. Территория страхования: **Российская Федерация.**

11.2. Под территорией страхования понимается территория, указанная в п. 11.1 настоящего Договора, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

12. СТРАХОВАЯ СУММА:

120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

13. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

14. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

15. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

15.1. **25 000,00 (Двадцать пять тысяч и 00/100) рублей.**

15.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» ноября 2024 г.

15.3. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

16. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

16.1. Страховая выплата производится:

16.1.1. при убытках до 60 000 000 00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение **15 рабочих дней;**

16.1.2. при убытках свыше 60 000 000 00 (Шестидесят миллионов) рублей в течение **30 рабочих дней;** со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

16.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 рабочих дней.** Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.

16.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.л. 16.1., 16.2. настоящего раздела.

17. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

17.1. реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями);

17.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);

17.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

17.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

18. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

18.1. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:

18.1.1. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.

При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:

- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки

Страховщик _____

Страхователь _____



или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады.

18.1.2. на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.

18.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

18.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

18.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

18.5. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.

19. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

19.1. Оговорка о «Юрисдикции»:

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 11.1 настоящего Договора.

При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.

19.2. Изменения в Правила страхования:

Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:

«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:

- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;
- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;
- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера, по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом»

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

20.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

20.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Заявлении на страхование (Приложение № 2).

20.3. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ.

20.4. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику:

- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru

- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика;

Страхователю: rosli@consaiko.ru

20.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

20.6. Агент: Ягофарова РР, АД № 7591/ТАФ/03/23 от 06.04.2023 г.

21. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Правила страхования;
Приложение № 2. Заявление на страхование.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»
Тюменский филиал

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж
Блока корпоративных продаж Тюменского
филиала Уральского регионального центра

Волошина Анна Александровна

Страховщик _____

СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»

М.П.

Директор

Долгих Алексей Владимирович

Страхователь _____

Договор № 7591R/776/50056/24, Страница 3
Передан через Диадок 15.11.2024 08:43 GMT+03:00
6a09cf56-92c9-4b36-94f5-d3f7b3cbe35
Страница 3 из 5



Договор - переичный, - пролонгация Договора № 7591R/776/50060/23

Менеджер договора со стороны Страховщика: Матушкина Наталья Эдуардовна

Тел. (3452) 538-351_672112 электронная почта: KostylevaNE@alfastrah.ru

Страховщик _____

Страхователь _____

Договор № 7591R/776/50056/24, Страница 4
Передан через Диадок 15.11.2024 08:43 GMT+03:00
6a09cf56-92c9-4b36-94f5-d3f37b3cbe35
Страница 4 из 5



дубликат
от 06.09.2016



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7203391553
Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Хохлаева, д. 52/3

Свидетельство № 289
Дата выдачи: 04 августа 2005

Генеральный директор



А.И. Вясева

| | |
|--|---|
| Единый регистрационный номер доверенности | Система, предоставляющая информацию о досрочном прекращении действия доверенности |
| da28f00a-76b0-4dcc-a757-9a256a90a34e | https://m4d.nalog.gov.ru/EMCHD/check-status?guid=da28f00a-76b0-4dcc-a757-9a256a90a34e |

Внутренний номер доверенности

б/н

Сведения о доверенности

Дата совершения (выдачи) доверенности

01.07.2024

Доверитель

Наименование юридического лица: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АССОЦИАЦИЯ АЛКО", ИНН: 7203391553, КПП: 720301001, ОГРН: 1167232077077, адрес: , регион: 72, 625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д.52, оф.3

в лице единоличного исполнительного органа:

Директор: Долгих Алексей Владимирович, СНИЛС: 057-843-905 00, ИНН: 720311799980

Представители

Миловидова Анастасия Алексеевна, дата рождения: 23.09.1995, СНИЛС: 199-249-216 24, ИНН: 723018116998, документ, удостоверяющий личность: 7119 475786, выдан: УМВД России по Тюменской области, дата выдачи: 24.10.2019, код подразделения: 720-021

Полномочия

Заказывать выписки из ЕГРН, оформлять договоры на оказание услуг оценщика, отчеты об оценке, акты приема-передачи отчетов об оценке, выписки из отчетов об оценке, а также другие документы (в т.ч. финансовые) с правом их подписи; получать товарно-материальные ценности и совершать все необходимые действия, связанные с выполнением данного поручения, а также представлять интересы в суде.

| | |
|--|------------|
| Настоящая доверенность вступает в силу с даты ее совершения (выдачи) и действует до | 01.07.2027 |
|--|------------|

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Полномочия осуществляются | индивидуально |
|----------------------------------|---------------|

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Возможность передоверия | без права передоверия |
|--------------------------------|-----------------------|

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Федеральное государственное учреждение «Роскадастры» по Томской области
 выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.04.2025, поступившего на рассмотрение 30.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 |
| Всего разделов: 2 | |
| Всего листов выписки: 6 | |
| 30.04.2025г. № КУВИ-001/2025-98897074 | |
| Кадастровый номер: | 72-23-0218001-9503 |
| Номер кадастрового квартала: | 72-23-0218001 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 25.11.2011 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 013569; Инвентарный номер лет. Условный номер 72-72-01/373/2008-204 |
| Местоположение: | Томская область, г. Томск, ул. Максима Горького, д. 68, корп. 1, кв. 88 |
| Площадь: | 75,6 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | Квартира |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 11 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 6952687,81 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 72-23-0218001-965 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 24.08.2009 |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| | документ подписан электронной подписью Сертификат: 009F03C1A4254404707182379689200 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.04.2004 по 26.10.2025 | |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия | |

Задание

_____ включен в реестр оценщиков _____ за регистрационным № _____. Место нахождения: _____. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с _____ (указываются сведения о соответствующем договоре страхования (номер, дата), период страхования (срок действия договора страхования), страховая сумма и/или лимит ответственности).

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности²:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611³;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков.

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя.

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте задания, застрахован в соответствии с _____ (указываются сведения о соответствующем договоре страхования (номер, дата), период страхования (срок действия договора страхования), страховая сумма и/или лимит ответственности).

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке _____ от «___» _____ 20__ г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

_____/_____/_____

От имени Исполнителя:

_____/_____/_____
М.П.

² Необходимо указать применяемые стандарты оценки.

³ Абзац включается, если объектом оценки является недвижимое имущество.

Задание

Приложение 2
к рамочному договору на оказание
услуг по оценке № б/н
от « » 2023 года

СПИСКИ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ⁴

СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

⁴ Приведенные перечни документов могут быть дополнены или сокращены в зависимости от специфики Объекта(ов) оценки, о чём Стороны указывают в соответствующем задании.

Задание

НЕДВИЖИМОСТИ

1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по Объекту оценки оценки.

Заказчик:

_____ / /

Исполнитель:

_____ / /
М.П.

Аналог 3

tyumen.cian.ru/sale/flat/306102915/


Обновлено вчера, 20:23 289 просмотрев, нет за сегодня, 189 уникальных

Хорошая цена Проверено в Росреестре

Продается 2-комн. квартира, 86 м² в ЖК «Даудель»

Тюменская область, Тюмень, Центральный мкр. Древетопо (Центральный), ул. Максима Горького, 68 На карте

Сравнить Поделиться Пожаловаться



Планировка 29 фото

Общая площадь: 86 м² Площадь кухни: 12 м² Этаж: 3 из 14 Год постройки: 2009

К продаже предлагается уютная квартира в самом центре города, в одном из самых лучших и престижных жилых комплексов г.Тюмени ЖК «Даудель». Отличный вариант для ценителей качественного жилья. Вам не потребуется дополнительных временных и финансовых вложений.

Дом повышенной комфортности: закрытая территория, видеонаблюдение, подземный паркинг, детская площадка, многофункциональная спортивная площадка (теннис, волейбол, баскетбол, мини-

13 500 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену

Например, 13 095 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 156 977 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: всевозможна

Показать телефон

Написать


Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Эгиди Тюмень Документы проверены

На Цане 7 лет Объекты в работе более 5000

Риселтор Евгений Сергеевич Юн

Клубный «Дом на Ямской» Квартиры в клубном доме с элементами бизнес-класса рядом с набережной



Аналог 4

tyumen.cian.ru/sale/flat/317127881/


Обновлено: вчера, 19:44 • 30 просмотров, 1 за сегодня, 4 уникальных

[Уточнить цену](#) [С офертой](#)


Продается 2-комн. квартира, 98,4 м² в ЖК «Даудель»

Тюменская область, Тюмень, Центральный мкр. Девятая (Центральный), ул. Максима Горького, 68 [На карте](#)

[Сравнить](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [📍](#) [📞](#) [📌](#) [Пожаловаться](#)



[Планировка](#) [28 фото](#)



Квартира Мечты

| | | |
|---------------------|---------------------|---------|
| Общая площадь | Площадь кухни | Этаж |
| 98,4 м ² | 19,7 м ² | 5 из 14 |
| Вд. постройки | | |
| 2009 | | |

Уважаемые покупатели! Предлагается к продаже квартира формата 2+ в одном из лучших жилых комплексов города «Даудель»! Эта квартира - настоящая находка для состоявшейся семьи! У каждого

14 500 000 ₽ [❤️](#)

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 14 065 000 [>](#)

Выгодная ипотека

[Ипотека](#) [>](#)

Цена за метр 147 358 ₽/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

[Позвонить телефону](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Тюмень
Документы проверены

На сайте 7 лет Объекты в работе более 5000

РИЕЛТОР
Виталий Олегович Шварц

Клубный «Дом на Ямской»

Квартиры в клубном доме с элементами бизнес-класса рядом с набережной

