



**ГРАНД ИСТЕЙТ**

Агентство независимых экспертиз

НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

с 2003 года

8 (800) 707-70-25

www.grand-ocenka.ru

ИНН 6315661622, КПП 631501001, ОГРН 1146315007167

## **ОТЧЕТ № 1106-2023**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Томская область, г. Стрежевой, ул.  
Кедровая, д. 63, кв. 115**

**Дата определения стоимости: 16.12.2023**

**Заказчик: Акционерное общество "Газпромбанк"**

**Заемщик: Акционерное общество "Газпромбанк"**

**Исполнитель: ООО "Агентство независимых экспертиз "Гранд Истейт"**

**Дата составления: 27.12.2023**

**Самара • 2023**



## 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 .....	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания.....	13
3.3	Место расположения Объекта оценки .....	14
3.4	Фотографии Объекта оценки .....	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	20
	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	20
	<b>Социально-экономическое развитие Российской Федерации .....</b>	<b>20</b>
	<b>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</b>	<b>22</b>
	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	25
	<b>Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость .....</b>	<b>28</b>
	<b>Анализ ликвидности объекта оценки .....</b>	<b>28</b>
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	28
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	30
6.1	Основные этапы процесса оценки .....	30
6.2	Основные понятия и терминология.....	30
6.3	Выбор подходов к оценке.....	31
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 36	
7.1	Выбор объектов-аналогов .....	36
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	38
7.3	Обоснование корректировок .....	39
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....	46
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	48
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	49
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	55
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	56
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	57
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	73
14	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА .....	82
15	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	83

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 53,90 кв. м), расположенное по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115
Адрес по ФИАС	Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 63, кв 115
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 53,90 кв. м), расположенное по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115  Кадастровый/условный номер: 70:20:0000002:4176
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2023г. № КУВИ-001/2023-274436749
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона Согласно данным Росреестра
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для предоставления в органы судопроизводства
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.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	16.12.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для предоставления в органы судопроизводства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	органы судопроизводства
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель и 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	Доступ на внутренний осмотр не предоставлен
Необходимость привлечения	Отсутствует

Параметр	Значение
отраслевых экспертов (специалистов, 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: СРО "СФСО"

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 "Агентство независимых экспертиз "Гранд Истейт", ИНН 6315661622, ОГРН 1146315007167 от 08.12.2014
Место нахождения Исполнителя	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/55, офис 505
Почтовый адрес Исполнителя	г.Москва,ул. Новорогожская,д.30, 1 этаж , оф. 9/ г. Самара ул. Ульяновская, д.52, офис 505 / г. Тольятти, ул. Ворошилова, д.17, оф.309
Банковские реквизиты Исполнителя	Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара р/с 40702810754400030358 к/с 30101810200000000607 БИК 043601607
Контактная информация	Тел./факс 7(846) 212-99-88, 8 800 707 70 25, 8 927 268 06 96,email: zakaz-ocenka@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№922/2206141853, выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 28.06.2022, срок действия: с 12.07.2022 по 11.07.2024.
Оценщик	Ерофеева Евгения Юрьевна Почтовый адрес Оценщика: г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ 55, оф. 505 / г. Тольятти, ул. Ворошилова, д.17, оф. 309 Трудовой договор: № 8 от 16.08.2016 E-mail: gladkovae@grand-ocenka.ru Номер контактного телефона: 8 846 212 99 88
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №632403734399 выдан 28.06.2016 г. Частным образовательным учреждением высшего образования «Международный институт рынка» (ЧОУ ВО «МИР»)
Стаж в области оценочной деятельности	С 16.08.2016
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027330-1 от 03.08.2021 г. по направлению «оценка недвижимости». Дата выдачи аттестата: 03.08.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО"(109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20а), дата вступления 26.10.2016, дата выдачи св-ва 06.03.2023, номер в реестре СРО 165
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2406185812, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 05.07.2023, срок действия полиса: с 11.07.2023 по 10.07.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Акционерное общество "Газпромбанк"
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027700167110 присвоен 28.08.2002, место нахождения: -

#### 1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 53,90 кв. м), расположенное по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115
Кадастровый/условный номер	70:20:0000002:4176
Правообладатели оцениваемого имущества	Физическое лицо, Право долевой собственности, дата получения права: 17.03.2023, Доля: 2/3; Физическое лицо, Право долевой собственности, дата получения права: 17.03.2023, Доля: 1/6; Физическое лицо, Право долевой собственности, дата получения права: 17.03.2023, Доля: 1/6
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона Согласно данным Росреестра
Дата осмотра	16.12.2023
Дата оценки	16.12.2023
Период проведения оценки	С 16.12.2023 по 27.12.2023
Основание для проведения оценки	Договор № 11822 от 15.12.2021
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	89,6966 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 1 732 616 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	1 732 616 (один миллион семьсот тридцать две тысячи шестьсот шестнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 19 316 (девятнадцать тысяч триста шестнадцать) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 413 815 (один миллион четыреста тринадцать тысяч восемьсот пятнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 15 762 (пятнадцать тысяч семьсот шестьдесят два) доллара США

Оценщик

Ерофеева Евгения Юрьевна

Начальник бюро оценки объектов жилой недвижимости

Ерофеева Евгения Юрьевна

М.П.

## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. 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.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. 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.
13. 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.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
15. Поскольку доступ на внутренний осмотр объекта и техническая документация не предоставлена, установить соответствие планировки с тех. планом не представляется возможным.
16. Поскольку осмотр объекта оценки не производился, то Оценщик исходил из предположения, что оцениваемый объект находится в удовлетворительном состоянии. В случае отличия типа внутренней отделки от «удовлетворительного состояния» в «лучшую» или «худшую» сторону и

предоставления более полной информации об объекте оценки, определяемая Оценщиком рыночная стоимость объекта может измениться в большую или меньшую сторону.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 9-м этаже дома по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115, кадастровый/условный номер 70:20:0000002:4176.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	г. Стрежевой
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая многоэтажная	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	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	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	4	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Отличное	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1996 ( <a href="https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130">https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130</a> )
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	23 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата

Описание здания, подъезда		
	визуального осмотра)	
Серия дома	Улучшенная	
Тип фундамента	бетонный/железобетонный	
Этажность дома	10 ( <a href="https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130">https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130</a> )	
Материал стен	Панельный ( <a href="https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130">https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130</a> )	
Характеристика перекрытий	Железобетонные ( <a href="https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130">https://dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=lqakg6els6368730130</a> )	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Здание является аварийным/ветхим	Нет.	
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: Объект оценки не участвует в программе "Реновация"	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: <a href="https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/">https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/</a>	
Объект относится к специализированному жилищному фонду (в соответствии со статьей 92 главы 9 Жилищного кодекса Российской Федерации)	Нет	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	9
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	53,90 (по данным Выписки из ЕГРН от 06.12.2023)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	32,00 (по данным Выписки из ЕГРН от 06.12.2023)
Площадь кухни, кв. м	9,60 (по данным Выписки из ЕГРН от 06.12.2023)
Имеет отдельную от других объектов недвижимости кухню	Да
Площади комнат, кв. м	12,10 кв.м., 19,90 кв.м.
Наличие балкона/лоджии	Балкон (по данным Выписки из ЕГРН от 06.12.2023)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	21,90

Описание Объекта оценки	
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (по данным Выписки из ЕГРН от 06.12.2023)
Имеет отдельный от других объектов недвижимости санузел (ванная комната и туалет)	Да
Вид из окна	На улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

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

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение ремонта

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Физическое лицо; Физическое лицо; Физическое лицо
Вид права	Право долевой собственности, дата получения права: 17.03.2023, Доля: 2/3; Право долевой собственности, дата получения права: 17.03.2023, Доля: 1/6; Право долевой собственности, дата получения права: 17.03.2023, Доля: 1/6
Обременения	Ипотека в силу закона Согласно данным Росреестра
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

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

### 3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

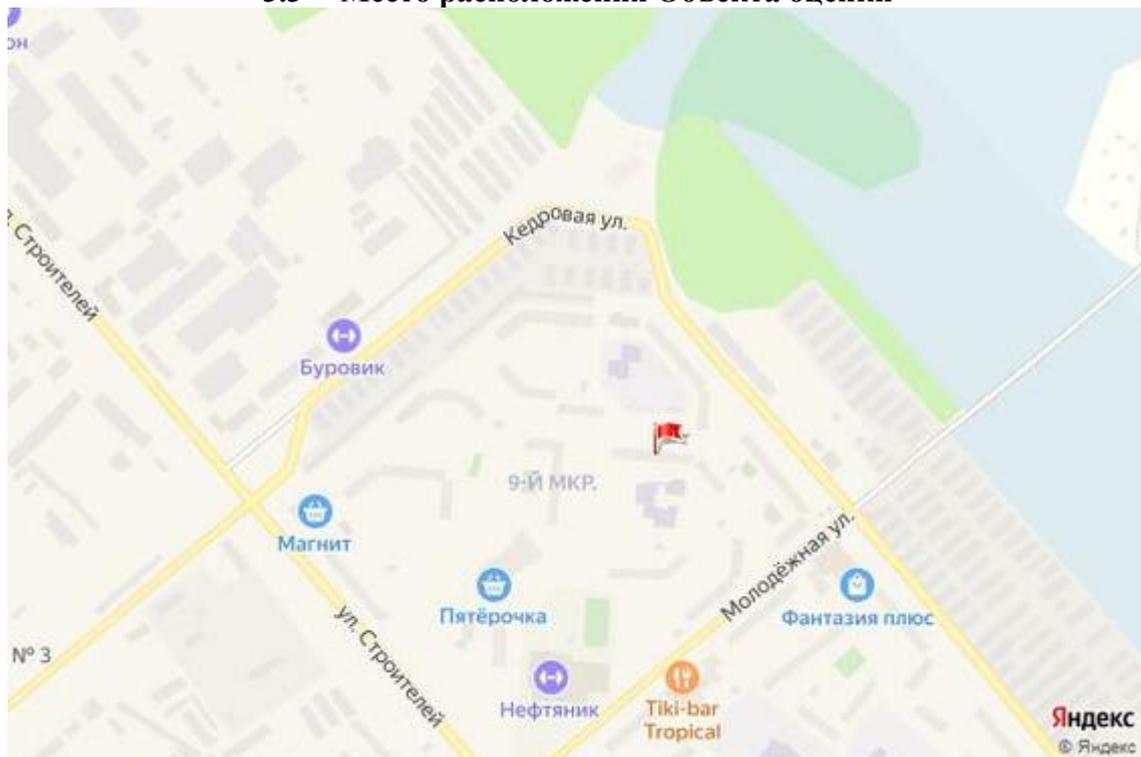
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**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	120	93	27	23%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 23%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Томская обл, Стрежевой, Кедровая ул, д. 63, кв. 115	Объект оценки

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



2. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



3. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



4. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



6. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



5. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



7. Общий вид жилого дома, расположенный по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115



8. Информационная табличка



9. Придомовая территория



10. Придомовая территория



11. Придомовая территория



12. Придомовая территория



14. Состояние подъезда удовлетворительное



13. Входная дверь в подъезд



15. Состояние подъезда удовлетворительное



16. Жилой дом оборудован лифтом



17. Жилой дом оборудован лифтом



18. Жилой дом оборудован мусоропроводом



19. Входная дверь в квартиру



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

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

### **Социально-экономическое развитие Российской Федерации**

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%, относительно IV квартала 2022 г. - 81,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2023 г. по отношению к ценам I квартала 2022 г. составил 100,7%.

Индекс промышленного производства в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-мае 2023 г. - 101,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,7%, в январе-мае 2023 г. - 102,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 509,6 млрд рублей, в январе-мае 2023 г. - 1904,4 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2023 г. составил 1078,3 млрд рублей, или 113,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 4339,9 млрд рублей, или 108,9%.

Оборот розничной торговли в мае 2023 г. составил 3763,9 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 17860,4 млрд рублей, или 99,3%.

В мае 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в мае 2022 г. - 95,4% и 4,6% соответственно).

Оборот оптовой торговли в мае 2023 г. составил 10484,6 млрд рублей, или 114,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-мае 2023 г. - 50108,0 млрд рублей, или 97,0%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2023 г. приходилось 32,2% оборота оптовой торговли.

В мае 2023 г. оборот оптовой торговли на 77,8% формировался организациями оптовой торговли (в мае 2022 г. - на 78,6%), оборот которых составил 8158,2 млрд рублей, или 113,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2022 года.

В мае 2023 г. зарегистрировано 18,4 тыс. организаций (в мае 2022 г. - 17,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,7 тыс. (в мае 2022 г. - 28,6 тыс. организаций).

В мае 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.

В мае 2023 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,3% (в мае 2022 г. - увеличились на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2023 г. выросли на 0,3% (в мае 2022 г. - снизились на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2023 г. увеличились на 1,1% (в мае 2022 г. - снизились на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2023 г. составила 20812,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 2,6%).

Согласно закону, доходы российского бюджета в 2023 году составят 26,1 трлн рублей, в 2024 — 27,2 трлн, в 2025 — 28 трлн рублей. Расходы планируются в объеме 29,1 трлн в 2023 году, 29,4 трлн — в 2024 и 29,2 трлн — в 2025 году.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2023 г. составила 71204 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2023 г. составила 638,4 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2023 г. снизилась на 57,1 млн рублей (на 8,2%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2023 г. составила 75,8 млн человек, из них 73,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в апреле 2023 г. составила 32,6 млн человек (95% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,7 млн человек.

В мае 2023 г. 2,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 98,4 тыс. человек, или на 0,07% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 368,7 тыс. человек, или на 0,25%). Миграционный прирост на 47,8% компенсировал естественную убыль населения.

Естественный прирост населения в январе-апреле 2023 г. зафиксирован в 13 субъектах Российской Федерации, в январе-апреле 2022 г. - в 10 субъектах Российской Федерации.

В январе-апреле 2023 г., так же как и за аналогичный период 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 73 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 80 субъектах).

В целом по стране в январе-апреле 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-апреле 2022 г. - в 1,7 раза), в 57 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-апреле 2023 г. зафиксирован в 13 субъектах Российской Федерации, в январе-апреле 2022 г. - в 10 субъектах Российской Федерации).

**Основные показатели социально-экономического развития Томской области за январь 2023 года**  
(стоимостные показатели в сопоставимых ценах)

	<i>В % к январю 2022 года</i>
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	99.7
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»	148.8
Ввод в действие жилых домов	в 4.8 р.
Оборот розничной торговли	96.4
Оборот общественного питания	100.4
Объем платных услуг населению	97.4
Индекс потребительских цен <sup>2)</sup>	100.5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>2)3)</sup>	109.6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>4)</sup>	
номинальная	110.1
реальная	96.5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец января)	74.8

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Январь 2023 г. к декабрю 2022 г.

3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

4) Январь-декабрь 2022 г. к январю-декабрю 2021 г.

Источник информации:

[https://70.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE01\\_2023.pdf](https://70.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE01_2023.pdf)<http://www.economic.kurganobl.ru/3428.html>

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

**Классификация недвижимости**

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, Оценщиком использовал классификацию недвижимости, предложенную Геннадием Моисеевичем Стерником

Таблица

**Классификация недвижимости по назначению**

Вид	Подвид	Категория	Профиль
Г. Жилые (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
I)		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет	
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет	
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет	
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет	
		г) сблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет	
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет	
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.	
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
		в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	а) имущественные комплексы ритейленгового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель, - дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб, - аква-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.	
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования, - пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.	
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет	
	III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет
			б) технопарки	нет
			в) вокзалы, депо, станции	нет
г) пристани, порты			нет	
д) другое			нет	
2) недвижимость производственного сервиса		а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет	
		б) автозаправки	нет	
		в) автомойки	нет	
		г) цеха и мастерские	нет	
д) другое	нет	нет		

Вид	Подвид	Категория	Профиль
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет
		д) холодильные и морозильные камеры	нет
		е) другое	нет
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
		г) дамбы	нет
	IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания правительственных и административных учреждений	нет
2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений		нет	нет
3) религиозные объекты		нет	нет
4) другое		нет	нет

Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

**Вывод:**

**В соответствии с представленной классификацией, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен следующим образом:**

- Вид – жилье (жилая) недвижимость,
- Подвид – многоквартирные жилые дома и комплексы,
- Категория – квартиры в многоквартирных жилых домах.

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

### Средняя стоимость в динамике за последний год

**2 065 912 руб.** - Средняя стоимость квартиры в Стрежевом за ноябрь 2023  
**+14%** относительно июня

**57 228 руб.** - Средняя стоимость кв. м в Стрежевом за ноябрь 2023  
**+37%** относительно июня

### Стоимость квартиры в Стрежевом в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м<sup>2</sup>:

Тип квартиры:



Источник информации: <https://strezhevoy.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

Во-первых, цена на недвижимость, так же, как и на любой другой товар, появляется, когда есть потребность, полезность, редкость, иными словами ценность (worth) товара.

Во-вторых, цена на недвижимость зависит от издержек производства (затраты на строительство) и будущей прибыли.

В-третьих, цена на недвижимость образуется за счет спроса и предложения, что в конечном счете и определяет равновесную цену. Приведенные факторы нельзя рассматривать отдельно, так как все они одновременно сказываются на стоимости объектов недвижимости.

В целом ценообразование в недвижимости зависит от ценообразования в строительстве, т.е. от того, какая прибыль и какие затраты заложены изначально в тот или иной объект недвижимости. Эти затраты с учетом минимальной прибыли являются начальной базой для формирования дальнейшей цены.

Чем больше период инвестиционной фазы, тем больше в момент сдачи в эксплуатацию будут затраты на объект недвижимости, так как значительное влияние оказывают фактор инфляции и удорожание кредитных ресурсов, а также моральный износ объекта недвижимости.

После того как объект недвижимости сдан в эксплуатацию (входит в эксплуатационную фазу жизненного цикла недвижимости) цена может складываться различным образом. Это зависит от влияния как на рынок в целом, так и на отдельные объекты недвижимости множества различных факторов. Цена может расти в связи с благоприятным развитием экономики, а может оставаться стабильной, может значительно падать с наступлением финансового и экономического кризиса или катастрофически падать в случае, если вся мировая система, основанная на долларе, рухнет. С течением времени одни факторы могут усиливать свое влияние, другие – менее влиять на цену, но к концу жизненного цикла объекта недвижимости усиливается фактор суммарного износа, что в конечном счете приведет к ликвидации, а затем к утилизации объекта недвижимости.

Объекты недвижимости, выставленные на продажу, должны иметь цену, которую смогут себе позволить большинство будущих покупателей. Недвижимость является дорогим товаром, поэтому следующий фактор, влияющий на цену объекта недвижимости, – банковский процент по ипотеке, который в свою очередь зависит от ставки рефинансирования и прочих рисков, которые банки пытаются свести к минимуму. Сейчас наблюдается отсутствие сбалансированности между доходами населения, ценами на недвижимость и процентной ипотечной ставкой.

Ипотечное кредитование в России развивается слабо, большая часть банков отказалась от предоставления услуги ипотечного кредитования, так как основные доходы банку приносят краткосрочные и среднесрочные потребительские кредиты, которые являются менее рискованными, востребованными и дорогими.

В каждом регионе РФ существуют свои микроэкономические факторы, которые приводят к резкому росту цен на рынке недвижимости.

Помимо вышеперечисленных факторов, существуют физические факторы, которые немаловажно сказываются на росте цен на рынке недвижимости. На спрос и предложение большое влияние оказывает фактор местоположения, т.е. два аналога, но в разных местах могут стоить по-разному, так как любая координата характеризуется развитием инфраструктуры и назначением района (деловой центр, спальный район, окраина города). Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Недвижимость бывает разного назначения, и для каждого назначения фактор местоположения играет свою роль, например для жилой недвижимости важно развитие инфраструктуры, отсутствие шума, этаж и т.д.

Следующий ценообразующий физический фактор в недвижимости – это этажность. Он характерен как для жилой, так и для коммерческой недвижимости, но здесь существует некоторая обратная пропорциональность. Если в жилой недвижимости первый этаж является самым дешевым и с увеличением этажа цена растет, а затем снова падает, то в коммерческой недвижимости первый этаж является самым дорогим и с увеличением этажа стоимость аренды падает.

Следующий физический фактор, который оказывает влияние на цену объекта недвижимости, – это материал. На текущий момент наиболее распространенными материалами считаются кирпич, панель, монолит, а затем шлакоблок, пенобетон и дерево. Как правило, площадь 1 м<sup>2</sup> в панельных и монолитных домах дешевле, чем в кирпичных, и связано это с особенностями строительства. В кирпичных домах мощный фундамент и толстые стены, что влечет большие затраты на строительные материалы, труд и технику. Для панельных домов панели изготавливаются на заводах, поэтому само строительство проводится в относительно короткий срок. Сейчас большими темпами развивается монолитное строительство. Такой способ позволяет быстро возвести здание, причем форма помещений может быть различной. В России исторически сложилось так, что большая часть зданий и сооружений построена из кирпича, поэтому цены на вторичном рынке недвижимости высокие.

Следующий физический фактор, который оказывает влияние на цену (и стоимость) объекта недвижимости, – это площадь. Как правило, объекты недвижимости маленькой площади пользуются большим спросом, их легче продать или сдать в аренду по отношению к большим площадям, поэтому маленькие площади имеют высокую цену за 1 м<sup>2</sup> по отношению к большим площадям. В России большое развитие получило малогабаритное жилье, которое пользуется большим спросом и соответственно имеет высокую стоимость за 1 м<sup>2</sup>.

Источник: О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации: Закон РФ от 3 июля 1991 г. № 1531-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; Оценка недвижимости : учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2006. 496 с.; Статья представлена научной редакцией «Экономика» 18 июня 2012 г.

#### **Характеристика ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости**

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Таблица

<b>Характеристика факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</b>		
№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка вносится при отягощении прав залогом, долгосрочной арендой и т.п. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройки земельного участка.
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Платеж денежными средствами / с привлечением заемных средств / Бартер и прочие иные системы расчетов
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения. В случае если Оценщик не располагает информацией о реальных сделках и вынужден ограничиваться информацией по предложениям, величина данного фактора будет соответствовать величине скидки на торг.
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.
5	Вид использования и (или) зонирование	Текущее использование помещения ( <u>жилое/коммерческое</u> )
6	Местоположение объекта	Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый объект находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.
7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	Необходимо проанализировать такие параметры, как размер здания (общая площадь), возраст здания (степень износа), состояние внутренней отделки.
8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Корректировки применяются при оценке доходной недвижимости (состав арендаторов, условия договора аренды, качество управления, эксплуатационные расходы и т.п.).

№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Учитываются возможные различия в наиболее эффективном варианте использования оцениваемого и сопоставимых объектов.
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Движимое имущество (мебель, оборудование) необходимо анализировать отдельно

### **Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость**

Влияние других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющие на их стоимость, не выявлено.

### **Анализ ликвидности объекта оценки**

В ходе анализа степени ликвидности Оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности – транспортная доступность хорошая – подъездные пути имеют двустороннюю направленность;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) – средняя степень износа;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в наличии;
- площадь объекта оценки – средняя площадь объекта на рынке.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая - 7-18 мес.

Учитывая указанные выше характеристики, Оценщик пришел к выводу, что степень ликвидности объекта оценки можно определить как «среднюю».

## **5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ**

### **6.1 Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

### **6.2 Основные понятия и терминология**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
12. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
13. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
14. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
15. 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.

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

**Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества**

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

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

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

## 6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

## **7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **7.1 Выбор объектов-аналогов**

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

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости города расположения объекта оценки, с использованием публикуемых материалов <https://www.avito.ru/>, [cian.ru](https://www.cian.ru)

В ходе мониторинга рынка было выявлено несколько предложений о продаже объектов недвижимости, относящихся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам. В результате детального анализа из 20 предложений о продаже для проведения расчетов было выбрано 4 объекта, так как остальные 16 предложений не соответствовали установленным Оценщиком правилам отбора. Основные причины отказа от использования в расчетах выявленных предложений о продаже: в тексте объявления отсутствует полная информация об объекте, в стоимость предложения включена стоимость мебели и других дополнительных улучшений, длительный срок экспозиции (от даты подачи объявления до даты обновления), объект снят с продажи.

Объект оценки – квартира в жилом доме. Для сравнительного анализа оценщиком были подобраны соответствующие аналоги.

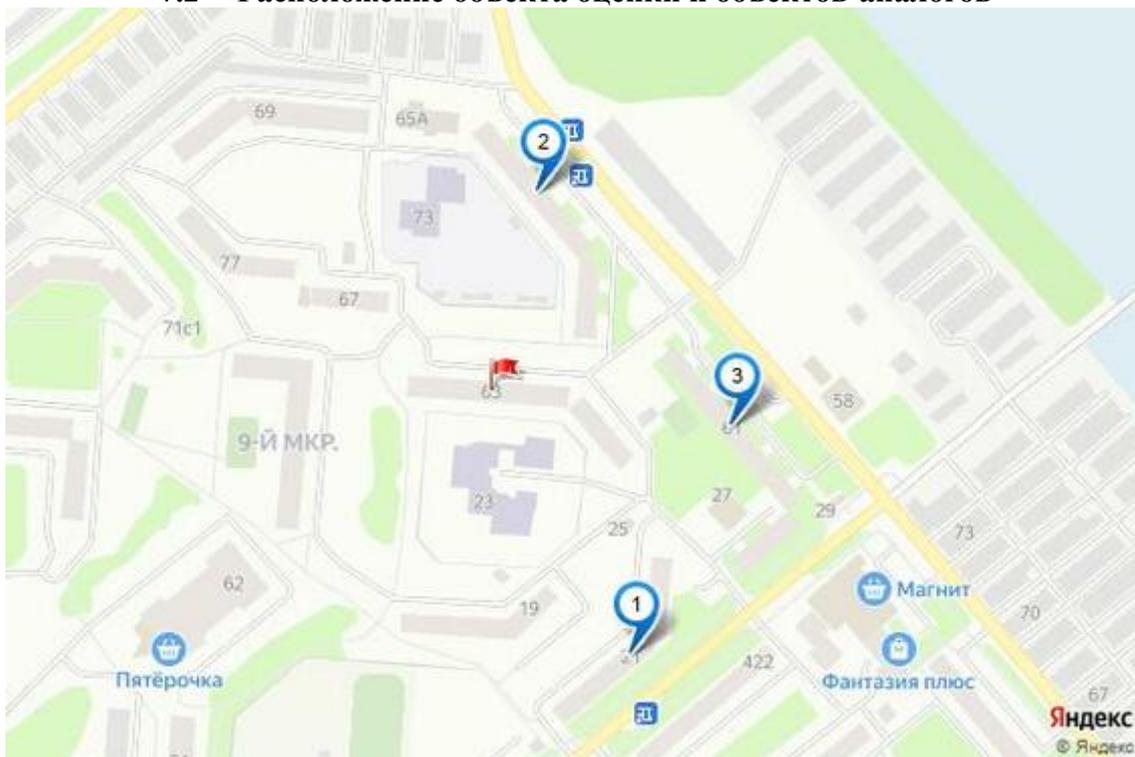
В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю

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

**Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик**

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Молодежная, д 21	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 65	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 61	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 65
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_810_et_2009977896">https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_810_et_2009977896</a>	<a href="https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_553_m_510_et_2319513374">https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_553_m_510_et_2319513374</a>	<a href="https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_910_et_3163720972">https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_559_m_910_et_3163720972</a>	<a href="https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_610_et_3576586705">https://www.avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_610_et_3576586705</a>
Контактная информация	+7 913 821-37-85	+7 913 821-39-61	+7 913 881-34-41	+7 913 840-26-77
Цена предложения, руб.	2 100 000	2 200 000	1 950 000	1 800 000
Цена за 1 кв. м, руб.	38 889	40 968	35 912	33 395
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Стрежевой	Стрежевой	Стрежевой	Стрежевой
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	8/10	5/10	9/10	6/10
Наличие мебели/техники	да	да	да	да
Площадь, кв. м	54,00	53,70	54,30	53,90
Площадь кухни	14,00	9,80	9,90	9,90
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

## 7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Томская обл, Стрежевой, Кедровая ул, д. 63, кв. 115	Объект оценки
1	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Молодежная, д 21	1
2	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 65 Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 65	2, 4
3	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 61	3

### 7.3 Обоснование корректировок

#### Корректировка на уторговывание.

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании данных портала Statrielt по состоянию на 01.10.2023 г. в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости. Учитывая текущую экономическую ситуацию, Оценщиком принято решение использовать в расчетах среднее значение для квартир вторичного рынка общей площадью до 70,00 кв.м., значение которой составляет  $(0,94-1,00)*100\%=-6,00\%$

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,93	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,93	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94

#### Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

#### Корректировка на материал стен дома.

Учитывается влияние материала стен жилого дома на стоимость квартиры: квартиры в блочных, панельных домах дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных.

Величина поправки на материал стен определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1], в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разными материалами стен.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

[1] Справочник оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2022, 296 с. – стр.156, табл. 54

#### Корректировка на этаж.

Расположение квартиры на первом и последних этажах снижают ее стоимость. Величина поправки на этаж расположения определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1], в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилье дома с разными материалами стен.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

[1] Справочник оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2022, 296 с. – стр.174, табл. 65

#### Корректировка на общую площадь.

Величина поправки на площадь определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1].

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,10	1,17	1,20
	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

[1] Справочник оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2022, 296 с. – стр.163, табл. 61-62

Площадь объекта оценки (квартира в городе с численностью менее миллиона человек) находится в диапазоне от 50 до 90 кв.м., площади объектов аналогов № 1,2,3,4 находятся в том же диапазоне, что и объект оценки. Корректировка не требуется.

#### Корректировка на площадь кухни.

Данная поправка вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога 0,5% за каждый кв. м. Величина поправки определена экспертным путем на основании анализа рынка.

#### Корректировка на сан. узел.

Величина поправки на тип санузла определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера[1].

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

[1] Справочник оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2022, 296 с. – стр.211, табл. 98

#### Корректировка на летние помещения.

Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Величина поправки определена экспертным путем на основании анализа рынка и составляет от 1% до 5%.

#### **Корректировка на местоположение.**

Фактор является практически основополагающим при оценке недвижимости и практически формирует рыночную стоимость объекта. Данный фактор уникален для каждого объекта. Объект, расположенный в благоприятном с точки зрения инвестора месте, обладает большей привлекательностью, и, следовательно, большей стоимостью. Справедливо и обратное утверждение.

- Адрес

Оценщиком изначально подбираются аналоги в г. Стрежевой, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Местоположение и окружение. Адрес». Корректировка не требуется.

- Транспортная доступность

Оценщиком изначально подбираются аналоги с развитой транспортной доступностью, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Местоположение и окружение. Транспортная доступность». Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на наличие мебели/техники.**

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

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир(местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или неудовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

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

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

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

#### **Корректировка на качество отделки.**

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

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

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -4000	от -7000	от -9500	от -12500	от -15500
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -3000	от -5500	от -8500	от -11500
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 7000	от 3000	от 0	от -2500	от -5500	от -8500
Хорошее состояние	от 9500	от 5500	от 2500	от 0	от -3000	от -6000
Отличное (евроремонт)	от 12500	от 8500	от 5500	от 3000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 15500	от 11500	от 8500	от 6000	от 3000	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<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;

#### **7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

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

**1 732 616 (один миллион семьсот тридцать две тысячи шестьсот шестнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 19 316 (девятнадцать тысяч триста шестнадцать) долларов США.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Томская обл, Стрежевой, Кедровая ул, д. 63, кв. 115	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Молодежная, д 21	0,0%	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 65	0,0%	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 61	0,0%	Стрежевой, Томская обл, г Стрежевой, ул Кедровая, д 65	0,0%
Цена предложения, руб.	—	2 100 000		2 200 000		1 950 000		1 800 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	38 889		40 968		35 912		33 395	
Уторговывание	—	-6,0%		-6,0%		-6,0%		-6,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	36 556		38 510		33 757		31 391	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панельный	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	9	8/10	0,0%	5/10	0,0%	9/10	0,0%	6/10	0,0%
Наличие мебели/техники	—	да	-3,8%	да	-3,8%	да	-3,8%	да	-3,8%
Площадь, кв. м	53,90	54,00	0,0%	53,70	0,0%	54,30	0,0%	53,90	0,0%
Площадь кухни, кв. м	9,60	14,00	-2,2%	9,80	-0,1%	9,90	-0,1%	9,90	-0,1%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения		Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Общая процентная поправка		-12,0%		-9,9%		-9,9%		-9,9%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-2 500	Хорошее состояние	-2 500	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		34 222		34 412		29 856		30 089	
Весовые коэффициенты		0.25		0.25		0.25		0.25	
<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.</b>									<b>32 145</b>
<b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>									<b>1 732 616</b>

## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

**Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	1 732 616	1,0	1 732 616
Доходный подход	Не применялся	—	—

*Источник: расчеты ООО "Агентство независимых экспертиз "Гранд Истейт"*

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115, составляет: 1 732 616 (один миллион семьсот тридцать две тысячи шестьсот шестнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 19 316 (девятнадцать тысяч триста шестнадцать) долларов США

## 9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

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

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

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

### Учет фактора стоимости денег во времени

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

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

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

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

С<sub>у</sub> – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

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

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

$$С_r = С_u + Д = С_u + С_u * ((1 + R)^t - 1) = С_u * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

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

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

### **Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки**

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

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

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 4 месяца.

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

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

**Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. <a href="http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/">http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/</a> )	12,40
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 4 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	4,1%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	<b>Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)</b>	<b>19,53</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Учет фактора эластичности спроса по цене

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

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные

покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

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

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

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

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

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

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

**Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.**

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

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

Источник: расчеты Оценщика.

### Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

**Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки**

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	1 732 616
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		19,53
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	4
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,96
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>Л</b>	<b>1 413 815</b>
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	89,6966
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США</b>	-	<b>15 762</b>

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115, составляет: **1 413 815 (один миллион четырехсот тринадцать**

**тысяч восемьсот пятнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: 15 762 (пятнадцать тысяч семьсот шестьдесят два) доллара США.**

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

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

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

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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

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

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

## 11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2023г. № КУВИ-001/2023-274436749;

### 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: СРО "СФСО"

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

### Научная литература:

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

## 12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

**Ерофеева Евгения Юрьевна**

Паспорт: серия 3620 № 938241, выдан 29.06.2021 г.  
ГУ МВД РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
Код подразделения: 630-037

включен в реестр СРО «СФСО»:

26.10.2016, регистрационный № 165

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «06» марта 2023 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0238

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

ПОЛИС  
к договору страхования ответственности оценщика  
№ 922/2406185812

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 05.07.2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>Ерофеева Евгения Юрьевна</b> Адрес по месту регистрации: Самарская область, Шенталинский р-н, д. Васильевка, ул. Больничная, д. 1, кв. 2. Дата рождения: 07.12.1994г. Паспорт: 3620 938241 выдан ГУ МВД России по Самарской области 29.06.2021г. (630-037)
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.07.2023г. по 24 часа 00 минут 10.07.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 11.07.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5.300 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2406185812 от 05.07.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Мишарин Даниил Владимирович
	Код: 11382143

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Ерофеев**  
(Фамилия)  
**Олег Николаевич**  
(Имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(Гражданство)

« 20 » **мая** 1990 г. (Месяц рождения) - (год рождения)  
**Витебская область, г. Полоцк**  
(Место рождения)

и **Гладкова**  
(Фамилия)  
**Евгения Юрьевна**  
(Имя, отчество (при наличии))  
**Российская Федерация**  
(Гражданство)

« 7 » **декабря** 1994 г. (Месяц рождения) - (год рождения)  
**Самарская область, Шенталинский район, д. Васильевка**  
(Место рождения)

заключили брак **3 июня 2021 г.**  
(число, месяц, год)

о чем **2021** года **июня** месяца **3** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **120219630000100686004**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Ерофеев**  
жене **Ерофеева**

Место государственной регистрации **96300001 Дворец бракосочетания городского округа Самара управления ЗАГС Самарской области**  
(код и наименование органа, который выдал свидетельство государственной регистрации акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **96300001 Дворец бракосочетания городского округа Самара управления ЗАГС Самарской области**  
(код и наименование органа, который выдал свидетельство государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи « 3 » **июня** 2021 г.  
Руководитель *(подпись)* **А.С. Блюдина**  
(подпись и должность)

И-ЕР № 810335

Форм. ИРР, Москва, 2020, «Ф».

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027330-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Ерофеевой Евгении Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «ОЦУРОН», Москва, 2021 г., № 13/16-006





ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ерофеевой Евгении Юрьевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Ерофеева Евгения Юрьевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 26.10.2016 г. за регистрационным № 165 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 027330-1 от 03.08.2021 по направлению «Оценка недвижимости» (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» марта 2023г.  
Дата составления выписки «07» марта 2023г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

  
М.А. Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ  
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

Частное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Международный институт рынка»  
(ЧОУ ВО «МИР»)

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

632403734399

Документ о квалификации

Регистрационный номер

477 - ФДО

Город

Самара

Дата выдачи

28 июня 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Гладкова**

**Евгения Юрьевна**

с 14 сентября 2015г. по 28 июня 2016г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО «МИР» по программе  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от 27 июня 2016 года

Аттестационной комиссии ЧОУ ВО «МИР»

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



### ПОЛИС

#### к договору страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки № 922/2206141853

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 28.06.2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации / ООО «Агентство независимых экспертов и Гранд Истейт» Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Яромарная, д. 55, оф.505 ИНН: 6315661022 тел. +7(846) 212-99-88 р/с 4070281075440030358 банк Новодевичий банк ПАО Сбербанк г. Самара, БИК 043601607
<b>1. Срок действия полиса:</b>	Один год, с 00 часов 00 минут 12.07.2022г. по 24 часа 00 минут 11.07.2023г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Прельявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	500,000,000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	47,800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2206141853 от 28.06.2022г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Мишарин Данил Владимирович Код 11382143

Экземпляр Полиса страхования получен с соблюдением  
Правил страхования оценщиков и согласен



## РЕШЕНИЕ № 4

### Единственного участника

#### Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт»

г. Самара

«09» сентября 2021 г.

Я, Ульянов Алексей Викторович, 14.05.1979 года рождения, паспорт гражданина РФ 36 02 093467, выдан Красноглинским РОВД города Самары 18.05.2002 г., код подразделения 632-008, зарегистрированный по адресу: 443124 г. Самара, Октябрьский район, Пятая просека, д. 99, кв. 154, являясь единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» (далее – «Общество»),

#### РЕШИЛ:

1. Изменить фирменное наименование Общества с Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» на Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».

Полное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке:

– **ООО «Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт».**

2. Внести следующие изменения в сведения о видах экономической деятельности Общества:

Включить следующие виды экономической деятельности по ОКВЭД:

- 71.20 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
- 71.20.6 Экспертиза проектной документации, запасов полезных ископаемых и

подземных вод, геологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, результатов инженерных изысканий

- 71.20.62 Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий негосударственная

3. Принять и утвердить новую редакцию Устава Общества.

4. Подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц документы, необходимые для государственной регистрации изменений, связанных с изменением учредительных документов.

Единственный участник

ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»



Ульянин А.В.



cc7092e955614e70b5ed72cd94ebd963

Форма № Р50007

**Лист записи  
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО  
НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"**

*полное наименование юридического лица*

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 4 6 3 1 5 0 0 7 1 6 7

**внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ**

"16" сентября 2021 года  
*число            месяц (прописью)            год*

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 2 1 6 3 0 4 0 3 2 6 7 9

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

**Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц**

1	Организационно-правовая форма	Общества с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"
3	ИНН	6315661622
4	КПП	631501001
5	Причина внесения сведений	Сокращенное наименование на русском языке добавлено
6	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТИЗ "ГРАНД ИСТЕЙТ"
<b>Адрес электронной почты, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
7	Причина внесения сведений	Добавлен
8	Эл. почта	GRAND-OCENKA@MAIL.RU

**Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц**

9	Количество видов экономической деятельности	3
		1
10	Код по ОКВЭД	71.20.62
11	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности

1

12	Наименование вида деятельности	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий негосударственная
13	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
2		
14	Код по ОКВЭД	71.20.6
15	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
16	Наименование вида деятельности	Экспертиза проектной документации, запасов полезных ископаемых и подземных вод, геологической информации о предоставляемых в пользование участках недр, результатов инженерных изысканий
17	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
3		
18	Код по ОКВЭД	71.20
19	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
20	Наименование вида деятельности	Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
21	Причина внесения сведений	Внесение в реестр

**Сведения о заявителях при данном виде регистрации**

22	Вид заявителя	Лицо, действующее от имени юридического лица без доверенности
<b>Данные заявителя, физического лица</b>		
23	Фамилия Имя Отчество	УЛЬЯНИН АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ
24	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	631302292685
25	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	631302292685

**Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц**

1		
26	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа и/или иных сведений о ЮЛ
27	Документы представлены	в электронном виде
2		
28	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительный документ ЮЛ, либо иное решение или документ, на основании которого вносятся данные изменения
29	Документы представлены	в электронном виде
3		
30	Наименование документа	Учредительный документ ЮЛ в новой редакции
31	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 20 по Самарской области

*полное наименование налогового органа*

"16" сентября 2021 года  
число      месяц (прописью)      год

Заместитель начальника

Филатов Алексей Андреевич

2

отдела



\_\_\_\_\_  
Подпись, Фамилия, инициалы

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2406171894**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 03.07.2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации / ООО «Агентство независимых экспертиз «Гражд Истейт» Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, л. 55, оф.505 ИНН: 6315661622 тел. +7(846) 212-99-88 р/с 40702810754400030358 банк Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара, БИК 043601607
<b>1. Срок действия полиса:</b>	Один год, с 00 часов 00 минут 12.07.2023г. по 24 часа 00 минут 11.07.2024г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>500.000.000 (Пятьсот миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>47.800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2406171894 от 03.07.2023г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Мишарин Даниил Владимирович
	Код 11382143

Экземпляр Правил страхования, полученных с упомянутыми Правилами страхования, одобрен и согласен.

Страхователь:

М.П.



Страховщик:

М.П.



## Информационное письмо

В соответствии со ст.15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона. При этом, оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

В настоящем письме указано количество оценщиков в штате оценочной компании, реквизиты их договоров (полисов) страхования ответственности, свидетельства о членстве в СРО, сведения о квалификационных аттестатах.

### 1. Ульянов А.В.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 27.06.2013г. за №347; полис страхования ответственности оценщика № 922/2406179436 выдан САО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2023 г. по 10.07.2024 г., страховая сумма 10 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №019076-1 от 17.05.2021г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №019377 от 17.05.2021г.;

### 2. Ерипалова А.А.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 18.06.2014 г. за №491; полис страхования ответственности оценщика №922/2406183799 выдан САО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2023 г. по 10.07.2024 г. Страховая сумма 10 000 000 руб.). квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019209-3 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка бизнеса»; квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019376-2 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества»; квалификационный аттестат оценочной деятельности № 019075-1 от 17.05.2021г. по направлению «Оценка недвижимости».

### 3. Маркелов Е.В.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 20.02.2015 г. за №615; полис страхования ответственности оценщика № 922/2406175504 выдан САО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2023 г. по 10.07.2024 г., страховая сумма 10 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №019073-1 от 17.05.2021 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №024041-2 от 08.07.2021 г., квалификационный аттестат оценочной деятельности № 018137-3 от 18.09.2020г. по направлению «Оценка бизнеса».

### 4. Крысин Ю.М.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 05.12.2016 г. за №859, полис страхования ответственности оценщика № 922/2385680598 выдан САО «РЕСО-Гарантия», действителен с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., страховая сумма 10 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019074-1 от 17.05.2021 г. по направлению «оценка недвижимости»; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019378-2 от 17.05.2021 г. по направлению «оценка движимого имущества»; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018139-3 от 18.09.2020 г. по направлению «оценка бизнеса».

### 5. Ерофеева (Гладкова) Е.Ю.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков СРО «СФСО» 26.10.2016 г. за №165, полис страхования ответственности оценщика №922/2406185812 выдан САО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2023 г. по 10.07.2024 г., страховая сумма 10 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027330-1 от 03.08.2021 г по направлению «оценка недвижимости».

### 6. Павлова (Бахметьева) Н.В.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 09.08.2016г. за №827, профессиональная ответственность Павловой Н.В. застрахована ООО "АМТ Страхование" филиал в г. Екатеринбург. Полис № TPL-2300131-96-221, на период с 01.06.2023 г. по 31.05.2024 г., страховая сумма 300 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "оценка недвижимости" №029182-1 от 06.09.2021г.

### 7. Ермолаева Д.И.

Оценщик II категории, включена в реестр оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 10.06.2022 г. за № 3027. Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R3602 выдан 10.05.2023 г. САО "ВСК" на период с 30.05.2023 г. по 29.05.2024 г., страховая сумма 10 000 000 руб., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033308-1 от 22.04.2022 г. по направлению «оценка недвижимости».

Начальник бюро оценки объектов  
жильной недвижимости ООО  
«Агентство независимых экспертиз «Гранд Истейт»



Ерофеева Е.Ю.



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» июня 2013 г.

Дата включения в реестр

№ 07

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство оценки «Гранд Истейт»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.ssumma.ru](http://www.ssumma.ru)



Система добровольной сертификации  
«Федеральный знак качества»

зарегистрирована в едином реестре систем добровольной сертификации  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии  
рег. № РОСС RU.32176.043ЦС0

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР СЕРТИФИКАЦИИ И СТАНДАРТИЗАЦИИ»  
Россия, Санкт-Петербург, ул. Парковая, д. 4-Д, (812) 388-34-33

№ 00262

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ**

№ РОСС RU.043ЦС0.К00249

Выдан: **Обществу с ограниченной ответственностью**  
**«Агентство оценки «Гранд Истейт»,**  
**ИНН 6315661622**

443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/55, оф.505

**НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ:**

система менеджмента качества применительно к  
оценке и экспертизе движимого и недвижимого имущества, оценке бизнеса, ценных бумаг,  
имущественных прав, бухгалтерской экспертизе, товароведческой экспертизе, строительно-  
технической экспертизе, землеустроительной экспертизе, почерковедческой экспертизе,  
транспортной трасологической и технической экспертизы

**СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ**  
**ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

Дата регистрации 22.03.2021

Срок действия до 22.03.2024

Заместитель руководителя органа



В.А. Смирнов

### 13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.12.2023г.  
№ КУВИ-001/2023-274436749



Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Томской области  
входит в состав государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.12.2023, поступившего на рассмотрение 06.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
ввод объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
06.12.2023г. № КУВИ-001/2023-274436749			
Кадастровый номер:	70:20-0000002-4176		
Номер кадастрового квартала:	70:20-0000002		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б.н.: Условный номер У70:20:0/0:44:115		
Местоположение:	Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115		
Площадь:	53,9		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 09		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1522040,6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:20-0000002-2446		
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:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Судья: ОБЩЕРОССИЙСКОЕ НЕДВИЖИМОСТНОЕ АГЕНТСТВО  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действительна с 27.06.2024 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕНИНА ИЛИ ДОЛЖНОСТИ  
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ









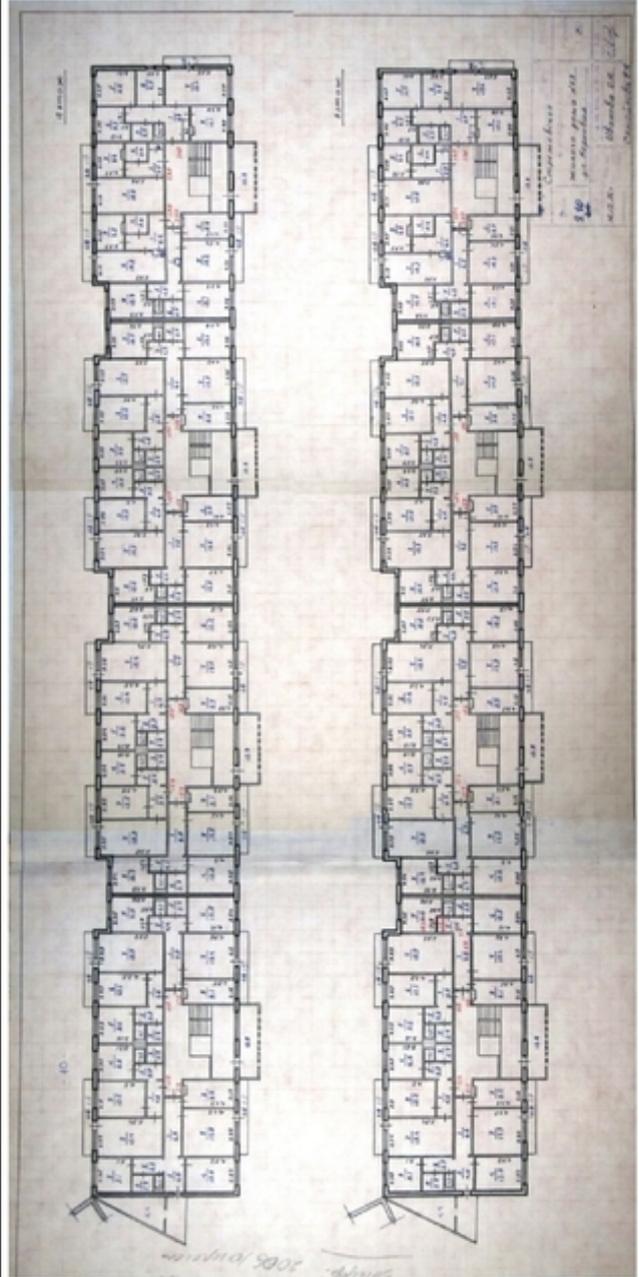






Раздел 8 Лист 9

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела: 3
06.12.2023г. № КУВИ-001/2023-274436749	Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 70:20:0000002:4176	Номер этажа (этажей): 09
	
Масштаб 1	

	
Сертификат соответствия ИСО 9001:2015 Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ	

## 14 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

### Данные Росреестра

**Помещение**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 24.03.2021

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	70:20:0000002:4176
Дата присвоения кадастрового номера	02.11.2011
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Томская область, г. Стрежевой, ул. Кедровая, д. 63, кв. 115
Площадь, кв.м	53.9
Назначение	Жилое
Этаж	09

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1522040.60
Дата определения	26.02.2020
Дата внесения	23.03.2021

#### Ранее присвоенные номера

Условный номер	у70:20:0:0:44:115
Инвентарный номер	б.н.

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Общая долевая собственность № 70:20:0000002:4176-70/054/2023-7 от 17.03.2023
	Общая долевая собственность № 70:20:0000002:4176-70/054/2023-8 от 17.03.2023
	Общая долевая собственность № 70:20:0000002:4176-70/054/2023-10 от 17.03.2023
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ипотека в силу закона № 70:20:0000002:4176-70/054/2020-6 от 22.06.2020

# 15 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_54\_m\_810\_et\_2009977896

## 2-к. квартира, 54 м², 8/10 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**2 100 000 Р**  
38 889 Р за м²  
В ипотеку от 23 373 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 913 821-37-85

Рассчитать ипотеку

Владимир  
Частное лицо  
На Avito с октября 2015

Подписаться на продавца



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеозвонку

### О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 54 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 14 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 8 из 10	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: балкон	

### Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения @
- ✓ Соппадают площадь, адрес, этаж и число комнат

### Расположение

Томская область, Стрежевой, Молодёжная ул., 21 [Показать карту](#)

# Аналог 1

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_54\_m\_810\_et\_2009977896

## Расположение

Томская область, Стрежевой, Молодёжная ул., 21

[Показать карту](#)

### 2 100 000 Р

38 889 Р за м²

В ипотеку от 23 373 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



## Описание

Продам полноценную 2-х комнатную квартиру. Можно заходить и жить. Квартира очень тёплая. В шаговой доступности магазины Монетка и Магнит, детские садики и школы. Спортивный оздоровительный комплекс "Нефтяник" 250 метров. Большой балкон. В квартире установлены новые пластиковые окна, ламинат и двери. Вся мебель остаётся в квартире.

8 913 821-37-85

[Рассчитать ипотеку](#)

## О доме

Тип дома: панельный

Пассажирский лифт: 1

Этажей в доме: 10

Грузовой лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

Владимир

Частное лицо

На Авито с октября 2015

[Подписаться на продавца](#)

## Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

2 100 000 Р

X

420 000 Р

X

20 лет

X

Одна заявка в несколько банков



УБРиР

16%

23 373 Р



Банк ВТБ

16,7%

17%

24 260 Р



Открытие

17%

24 629 Р



Промсвязьбанк

17%

17,6%

24 642 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2009977896 · 7 декабря в 07:20 · 1665 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Аналог 2

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_553\_m\_510\_et\_2319513374

### 2-к. квартира, 55,3 м<sup>2</sup>, 5/10 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**2 200 000 Р**  
39 783 Р за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 24 486 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 913 821-39-61

[Рассчитать ипотеку](#)

**Ирина Федорова**  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2022

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько же

#### О квартире

Количество комнат: 2	Окна: во двор, на солнечную сторону
Общая площадь: 55,3 м <sup>2</sup>	Ремонт: евро
Площадь кухни: 9,8 м <sup>2</sup>	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 5 из 10	Техника: холодильник, стиральная машина
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: свободная
Дополнительно: гардеробная	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	
Санузлы: раздельный	

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 53,70 кв.м.

## Аналог 2

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_553\_m\_510\_et\_2319513374

### Расположение

Томская область, Стрежевой, Кедровая ул., 65 [Показать карту](#)

### Описание

Собственник. Ограничений нет. Вопросы по телефону.

### О доме

Тип дома: панельный  
Грузовой лифт: нет  
Год постройки: 1996  
Этажей в доме: 10  
Пассажирский лифт: 1  
В доме: мусоропровод  
Двор: детская площадка, спортивная площадка  
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 200 000 Р X  
Первый взнос: 440 000 Р X  
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Сумма
УБРиР	16%	24 486 Р	
Банк ВТБ	16,7% 17%	25 415 Р	
Открытие	17%	25 802 Р	
Промсвязьбанк	17% 17,6%	25 816 Р	

[Перейти к ипотеке](#) Перейдя к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2319513374 - 11 декабря в 21:17 - 1180 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

**2 200 000 Р**  
39 783 Р за м²  
В ипотеку от 24 486 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 913 821-39-61

[Рассчитать ипотеку](#)

**Ирина Федорова**  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2022

2 объявления пользователя  
[Подписаться на продавца](#)

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 53,70 кв.м.

### Аналог 3

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_559\_m\_910\_et\_3163720972

## 2-к. квартира, 55,9 м<sup>2</sup>, 9/10 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**1 950 000 ₽**  
34 884 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 21 704 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 913 881-34-41

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

artem sarvaev  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2020

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О квартире

Количество комнат: 2	Высота потолков: 2.6 м
Общая площадь: 55.9 м <sup>2</sup>	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 9.9 м <sup>2</sup>	Окна: во двор, на солнечную сторону
Жилая площадь: 32.1 м <sup>2</sup>	Ремонт: косметический
Этаж: 9 из 10	Мебель: кухня, хранение одежды
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 54,30 кв.м.

### Аналог 3

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_559\_m\_910\_et\_3163720972

**Расположение**  
Томская обл., Стрежевой, Кедровая ул., 61 [Показать карту](#)

**1 950 000 Р**  
34 884 Р за м²  
или предложите свою цену  
8 ипотек от 21 704 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

**Описание**  
Продается просторная двухкомнатная квартира на девятом этаже десятиэтажного дома, расположенного на улице Кедровая.  
В следующем году планируется ремонт парковки, подъезда и пешеходной дорожки, что значительно повысит комфорт проживания. За домом также расположена детская спортивная площадка, где ваши дети смогут активно проводить время.  
Из окна квартиры открывается прекрасный вид, который будет радовать вас каждый день.  
Площадь квартиры составляет 55,9 квадратных метров. В ней есть большая просторная кухня, где вы сможете комфортно готовить и проводить время с семьей и друзьями.

8 913 881-34-41

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 54,30 кв.м.

### Аналог 3

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_559\_m\_910\_et\_3163720972

Площадь квартиры составляет 55,9 квадратных метров. В ней есть большая просторная кухня, где вы сможете комфортно готовить и проводить время с семьей и друзьями.

В квартире осталось кухонный гарнитур, плита, стол, кухонный диван, стиральная машина. Также в зале имеется большой вместительный встроенный шкаф, который позволит вам хранить все необходимые вещи.

Это отличное предложение для тех, кто ищет просторную и уютную квартиру с хорошим расположением и видом.

Звоните нам по указанному номеру телефона, чтобы получить дополнительную информацию и организовать просмотр.

Ждем вас!

**1 950 000 Р**  
34,884 кв.м.  
или предложите скидку  
В ипотеку от 21 704 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 913 881-34-41

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

**О доме**

Тип дома: панельный  
В доме: мусоропровод  
Год постройки: 1994  
Двор: детская площадка, спортивная площадка  
Этажей в доме: 10  
Парковочный лифт: 1  
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья: 1 950 000 Р  
Первый взнос: 390 000 Р  
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
УБРиР	16%	21 704 Р
Альфа-Банк	16,6% 17%	22 397 Р
Банк ВТБ	16,7% 17%	22 527 Р
Открытие	17%	22 870 Р

Перейти к банкам

MP 3163720972 · 3 декабря в 12:45 · 847 просмотров (+0 сегодня) · Пожаловаться

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 54,30 кв.м.

## Аналог 4

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_539\_m\_610\_et\_3576586705

### 2-к. квартира, 53,9 м<sup>2</sup>, 6/10 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 800 000 Р

33 995 Р за м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 20.61% в мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 913 840-26-77

[Рассчитать ипотеку](#)

Квартира  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2018



[Подписаться на продавца](#)



**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько же

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 53,9 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 9 м<sup>2</sup>  
Этаж: 6 из 10  
Балкон или лоджия: балкон  
Тип комнат: изолированные  
Санузел: раздельный

Ремонт: косметический  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальное место  
Техника: холодильник, стиральная машина  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 53,90 кв.м.

## Аналог 4

avito.ru/strezhevoy/kvartiry/2-k\_kvartira\_539\_m\_610\_et\_3576586705

### Расположение

Томская обл., Стржеховой, Кедровая ул., 65 [Показать карту](#)

### Описание

Продается 2х комнатная, не угловая квартира на 6 этаже в 10-этажном панельном доме 2000 г.г.

Преимущества:  
средний этаж  
улучшенная планировка  
кухня 9 м2  
застекленный балкон  
детский сад под окном

Одни собственники (взрослые люди), живут с момента ввода в эксплуатацию, не использовалась под сдачу. Ремонт и мебель в квартире старые, но квартира всегда содержалась в чистоте, аура хорошая.

Установлены пластиковые окна, на полу линолеум, потолки вытканые и побелены. Входная дверь металлическая, внутренняя деревянная. Сторона солнечная. Из-за старого телефона фото получились тускловатые.

Залог и обременений нет!

**1 800 000 Р**  
33 395 Р за м²  
В ипотеку от 20 674 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 913 840-26-77

[Рассчитать ипотеку](#)

**К**  
Квартира  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2018

[Подписаться на продавца](#)

### О доме

Тип дома: **панельный**      Пассажирский лифт: 1  
Год постройки: 2000      В доме: мусоропровод  
Этажей в доме: 10

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
1 800 000 Р	360 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк	Банк ВТБ	Открытие	Промсвязьбанк
16,6% 17% 20 674 Р	16,7% 17% 20 794 Р	17% 21 111 Р	17% 17,6% 21 122 Р

[Перейти к анкете](#)      Период к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3576586705 · 29 ноября в 19:09 · 574 просмотра (+0 сегодня)      [Пожаловаться](#)

Примечание: общая площадь квартиры, без учета балкона составляет 53,90 кв.м.

## Справочная информация

dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/11000?usclid=1qakgbele6368730130



### Анкета дома г. Стрежевой, ул. Кедровая, 63

Жилой дом в Стрежевом, Томской области, по адресу ул. Кедровая, 63 построен в 1996 году, 10-этажный, имеет общую площадь всех помещений 18288.6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Стро» с 26.03.2015.

Адрес	ул. Кедровая, 63, Стрежевой, Томская область <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1996
Количество этажей	10
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилые помещения	239
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	Серия 75, панель
Тип перекрытий	Перекрытия монолитное железобетонное
Материал наружных стен	Стены панельные
Тип мусоропровода	На лестничной клетке
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Код ОКТМО	6971000001
Управляющая компания	УК «Стро» с 26.03.2015
	<a href="#">Составить заявку о доме или УК</a>



## Справочная информация

dom.mingkhuru/tomskaya-oblast/strezhevoy/81080?ysclid=1qakg6e65368730130

### Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1996	Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Дом признан аварийным	Нет	Площадь парковки м <sup>2</sup>	0
Состояние дома	Исправный	Наличие в подвезде помещений для нужд маломобильных групп населения	Нет
Количество квартир	239	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество нежилых помещений	1	Иванос здания, %	90
Класс энергетической эффективности	Не присвоен	Площадь многоквартирного дома, кв.м	18288.6
Количество подъездов	6	Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	13617.9
Количество лифтов	6	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	172.8
Наибольшее количество этажей	10	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	2944.3
Наименьшее количество этажей	10	Площадь зем. участка общего имущества м <sup>2</sup>	7069
		Серия, тип постройки здания	Серия 75, панель
		Статус объекта культурного наследия	Нет

### Инженерные системы

Вентиляция	Вытяжная вентиляция	Система пожаротушения	Отсутствует
Водоснабжение	Центральное	Теплоснабжение	Центральная
Система водооткачки	Внутренние водоотки	Холодное водоснабжение	Тупиковая
Газоснабжение	Отсутствует	Электрооснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Кольцевая или с закольцованными вводами	Количество вводов в дом, ед.	6

## Справочная информация

dom.mingkh.ru/tomskaya-oblast/strezhevoy/810807?yclid=Iqakg5eIa6368730130

### Подобные сведения о конструктиве и инженерных сетях

<b>Система горячего водоснабжения</b>		<b>Перекрытие</b>	
Тип системы горячего водоснабжения	Кольцевая или с закольцованными вводами	Тип перекрытия	Перекрытие монолитное железобетонное
Материал сети	Сталь	<b>Крыша</b>	
Материал теплоизоляции сети	Нет	Форма крыши	Плоская
Материал стоек	Сталь	Утепляющие слои чердачных перекрытий	Керамзит или шлак, Пенобетон
<b>Система водоотведения</b>		Тип кровли	Безрулонная
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	<b>Окна</b>	
Материал сети	чугун	Материал окон	Деревянные
<b>Система электроснабжения</b>		<b>Система отопления</b>	
Количество вводов системы электроснабжения	6 единиц	Материал сети	Сталь
<b>Фундамент</b>		Материал теплоизоляции сети	Нет
Тип фундамента	Ленточный	<b>Стойки системы отопления</b>	
Материал фундамента	Железобетон	Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
<b>Внутренние стены</b>		Материал	Сталь
Тип внутренних стен	Железобетонные стеновые панели	<b>Отопительные приборы</b>	
<b>Фасад</b>		Тип отопительных приборов	Конвектор
Тип наружных стен	Стены панельные	<b>Система холодного водоснабжения</b>	
Тип наружного утепления фасада	Нет	Материал сети	Сталь
Материал отделки фасада	панель с заводской отделкой	<b>Стойки системы холодного водоснабжения</b>	
		Материал сети	Сталь