

Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп

EVA GROUP LLC

г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
Банковские реквизиты: ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653
БИК 044030653
ИНН 7816712982, КПП 781601001



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО ЭВА Групп

/Сапрыкин В.М./
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

07.05.2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 209/04-НИ

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 35.20 кв.м, расположенную по адресу: Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью Производственная компания «Тюменские Металлоконструкции» в лице Конкурсного управляющего Пушкарева Дмитрия Аркадьевича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО ЭВА Групп

ДАТА ОЦЕНКИ: 07.05.2026 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07.05.2026 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, для целей осуществления реализации имущества.

Оглавление

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
 - 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
 - 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
 - 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
 - 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. Описание имущественных прав на объект оценки
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта
 - 8.9. Анализ ликвидности объекта оценки
 - 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
 - 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
 - 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
 - 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
 - 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
 - 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м	
	Квартира	1	5	35.20	Нет данных	Нет данных	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие/характер обременений			Кадастровый/условный номер	
	Не выявлено		Запрещение регистрации			72:17:2301006:181	
Описание здания	Материал стен дома		Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %	
	Кирпичный		5		2011	41	
Адрес объекта оценки	Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, для целей осуществления реализации имущества						
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью Производственная компания «Тюменские Металлоконструкции» в лице Конкурсного управляющего Пушкарева Дмитрия Аркадьевича						
Основание оценки	Договор № 2026.04-209 от 15.04.2026 г.						
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для целей осуществления реализации имущества. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.						
Исполнитель оценки	Форма		Наименование/Ф.И.О.		Место нахождения, контактная информация		
	ООО		ООО «ЭВА Групп»		г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Краморов Алексей Викторович	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО		Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика		
	12 лет	179		Ассоциация СРО «СВОД»	Страховой полис оценщика выдан АО «АльфаСтрахование», № 5891R/776/50018/25 от 28.04.2025 г. Срок действия договора от 21.05.2025 г. до 20.05.2028 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей		
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки		Дата составления отчёта		
	15.04.2026 г.		07.05.2026 г.		07.05.2026 г.		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)				Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
	3 185 000 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч)				Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	
Итоговая стоимость	Рыночная стоимость (в рублях)						
	3 185 000 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч)						

Оценщик:

Краморов А.В.

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилая квартира общей площадью 35.20 кв.м, расположенная по адресу: Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49 Право собственности (без учета обременений)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 35.20 кв.м, расположенная по адресу: Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49 Право собственности (без учета обременений)
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН
Правообладатель (-ли)	Общество С Ограниченной Ответственностью Производственная Компания "Тюменские Металлоконструкции", Инн: 7203275532
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Запрещение регистрации
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, для целей осуществления реализации имущества
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Специальные допущения / иные существенные допущения	-
Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей осуществления реализации имущества. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не	Не выявлены

Параметр	Значение
представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	<p>В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету</p>
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели

Параметр	Значение
	<p>будут получены при использовании точных данных. Итоговая стоимость может быть представлена с округлением.</p> <p>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p>

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Общество С Ограниченной Ответственностью Производственная Компания "Тюменские Металлоконструкции", Инн: 7203275532
-------------------------	--

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Организационно –правовая форма и полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью / Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп
ОГРН, дата присвоения/ИНН	ОГРН 1207800175120, 29.12.2020 г./ИНН 7816712982
Место нахождения юридического лица (Юридический адрес)	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Фактический адрес места нахождения	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Контактная информация	тел 38-28-20 E-mail: constanta_ceo@bk.ru
Реквизиты	ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001
Дополнительная ответственность исполнителя	Страхование ответственности, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности согласно страховому полису выданного страховой компанией ООО «АльфаСтрахование» № 5809R/776/500002/26 от 20.01.2026 г. до 19.01.2028 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Определение рыночной стоимости объекта оценка выполнил оценщик, с которыми исполнитель заключил трудовой договор:	
Краморов Алексей Викторович	
Место нахождения оценщика, адрес электронной почты, телефон	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
Страховой полис	Страховой полис оценщика выдан АО «АльфаСтрахование», № 5891R/776/50018/25 от 28.04.2025 г. Срок действия договора от 21.05.2025 г. до 20.05.2028 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Членство в СРО	Ассоциация СРОО «СВОД»(620100, г.Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13 (отдельный вход)), дата вступления 28.01.2013, дата выдачи св-ва 04.03.2019, номер в реестре СРО 179
Подтверждение профессиональных знаний	Диплом ПП-И №361360 от 12.05.2012 г.
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости. Квалификационный аттестат №035368-1 от 03.11.2023 г.
Стаж работы	12 лет

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Краморов Алексей Викторович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N

	<p>135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Краморов Алексей Викторович 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.</p> <p>Оценщик Краморов Алексей Викторович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Степень участия	Краморов Алексей Викторович. Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 2026.04-209 от 15.04.2026 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 35.20 кв.м, расположенная по адресу: Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49
Правообладатель (-ли)	Общество С Ограниченной Ответственностью Производственная Компания "Тюменские Металлоконструкции", Инн: 7203275532
Обременения (ограничения) прав	Запрещение регистрации
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	3 185 000 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 3 185 000 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) руб.</p> <p>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.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для целей осуществления реализации имущества.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича; Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН
---	--------------------

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: жилая квартира общей площадью 35.20 кв.м, расположенная по адресу: Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49

Осмотр был проведен 07.05.2026 г. по предоставленным фотографиям заказчика.

Результаты фотофиксации представлены далее:





Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Таблица 9. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	2011
Год капремонта	Нет данных
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	41%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	5
Наружные стены (материал)	Кирпичный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Центральная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 10. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	5
Количество комнат в квартире	1
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	35.20/Нет данных
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	В наличии
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Высота потолков, м	2.50
Санузел	Совмещенный
Вид из окон	Во двор
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Требуется косметический ремонт
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия)	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено

Параметр	Значение
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам	Не выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Возможность согласования/восстановления перепланировки	-
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость
Поэтажный план согласно документам	

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_f}{T_n} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_f – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

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

Таблица 11. Классификация жилых 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 крупно монолитные	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 и бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 12. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	2011	15	41

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 58-88(р), ГОСТ 27751-2014, СП 255.1325800.2016, СП 54.13330.2022, Федеральный закон №384-ФЗ.

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 41%.

8.5. Общая информация о местоположении

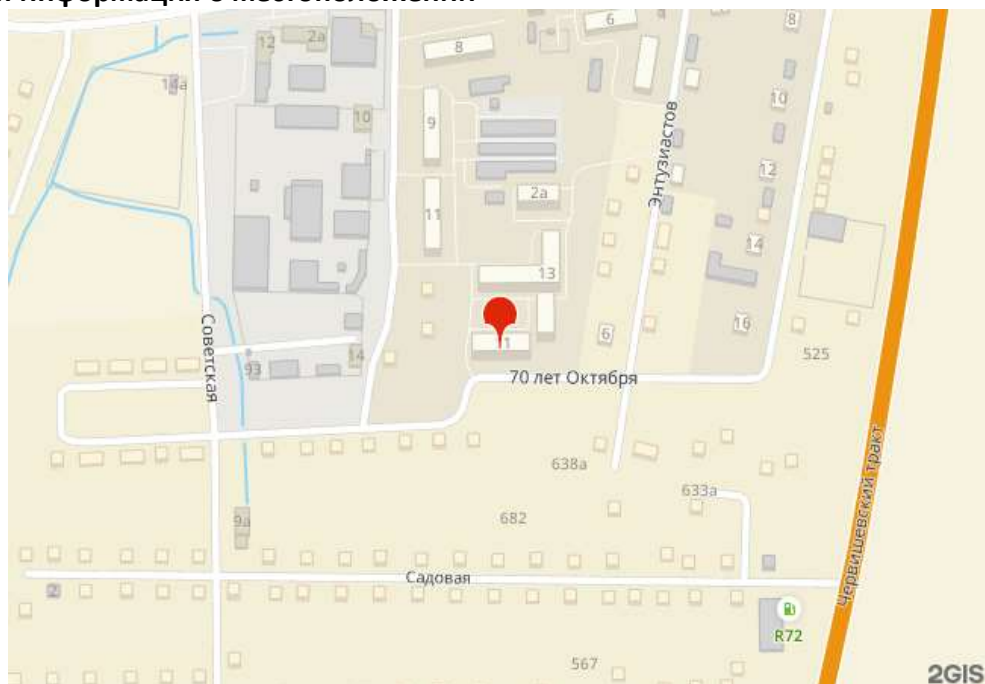


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 13. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта Остановка общественного транспорта, 3 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка, Не огорожена, Асфальтовое покрытие

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 14. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Общество С Ограниченной Ответственностью Производственная Компания "Тюменские Металлоконструкции", Инн: 7203275532
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Запрещение регистрации

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 15. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: <ul style="list-style-type: none"> • Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9. Здание имеет 41 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Требуется косметический ремонт».
11. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Запрещение регистрации .

12. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Заданием на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;
- рынок жилой недвижимости Тюменской области.

• Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(Источник: [chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcgltclcefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/b6f4484eaa0d222f30309003d5e17812/2025_11_26.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/b6f4484eaa0d222f30309003d5e17812/2025_11_26.pdf))

Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в октябре внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого вырос на +6,8% г/г после -0,1% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост комплекса в целом составил +8,9% г/г.

Заметно увеличились темпы роста в отрасли транспортного машиностроения, которая вернулась к двузначным темпам роста: +41,0% г/г после +6,0% г/г в сентябре. Высокие темпы роста также сохраняются в производстве компьютерной и электронной техники: +9,2% г/г после +18,4% г/г.

Выпуск металлургического комплекса в октябре увеличился на +1,6% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2025 года в целом по комплексу темпы роста сохраняются на уровне в +1,0% г/г.

Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в октябре внёс нефтеперерабатывающий комплекс за счёт улучшения темпов выпуска – до -0,1% г/г после -4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск комплекса -0,4% г/г.

Динамика выпуска химического комплекса в октябре составила -0,5% г/г после -0,1% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,4% г/г.

Наиболее сильную поддержку росту комплекса оказывает производство лекарственных средств, которое сохраняет двузначные темпы: +20,3% г/г после +21,2% г/г в сентябре.

В октябре выпуск пищевой промышленности составил -0,2% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск комплекса изменился на -0,8% г/г.

В производстве пищевых продуктов динамика выпуска в октябре составила -0,5% г/г после роста на +1,6% г/г в прошлом месяце. В производстве напитков – улучшение темпов до -0,6% г/г после -5,9% г/г.

В добывающем секторе в октябре наблюдался рост на +1,3% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA. За 10 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе в целом составила -1,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	6,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,0	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	6,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,6	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
лихцевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	15,9	-5,8	-7,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
легкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
обувь	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-0,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из нее	-13,6	-3,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	6,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-6,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлургические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	19,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-0,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 14 августа 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз на 2025-2031 гг.

(опрос экспертов 4-14 августа 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,2	1,4	1,7	1,7	1,9	1,9	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,6	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,8	2,1	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,40	10,67	8,75	8,26	8,03	7,93	7,73
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	101,0	105,4	107,0	109,6	112,6	114,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,6	58,0	59,6	60,7	62,3	63,4	66,1

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Тюменской области

(источник: <https://fedpress.ru/article/3412415>, <https://tyumenskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>)

К концу 2025 года в Тюменской области планируют построить 2,65 млн кв. м жилья. Однако к ноябрю 2025-го доля нераспроданных «квадратов» составила 70 %. Аналитики связывают это с ростом цен на квартиры, которые в основном строят по классу «комфорт». Мнения экспертов и тренды рынка недвижимости проанализировал «ФедералПресс».

На встрече Союза строителей региона эксперты отрасли огласили предварительные итоги года, назвали лучших застройщиков по объемам продаж и обозначили тренды рынка. По данным независимого аналитика Светланы Молодкиной, средний прирост цены за квадратный метр на первичном и вторичном рынке составил 3,2 %. Также вырос уровень торгов на жилье: если в начале 2024 года он составлял 2,5 %, то в октябре 2025 года достиг 5,2 %.

Стоимость квадратного метра с начала года выросла в Зареке и на Мысу. Снижение стоимости на 5 % отметили в центре города, в районе КПД, микрорайоне «Европейский» и в микрорайонах Дударева. Существует сильный перекоп в ценах на жилье, поэтому, когда рыночная ипотека станет доступнее, многие побегут брать «вторичку», что приведет к росту цен и выравниванию рынка.

На топ-15 застройщиков по продажам приходится 83 % сделок – это на 8 % больше, чем в 2024 году. В пятерке лидеров продаж следующие тюменские девелоперы: «Страна» – 20,8 %, «ЭНКО» – 9,2 %, «ТДСК» – 7,6 %, «Брусника» – 7,2 %, «Дом» – 4,7 %.

Несмотря на то, что в третьем квартале и начало четвертого количество сделок по продаже жилья увеличилось, доля нераспроданного жилья выросла на 11 % по сравнению с 2024 годом и составила 70 %, или 14,4 тыс. квартир. За 10 месяцев в Тюмени продали 1970 квартир.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры Тюменской области.:

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.11.2025)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	146 685 руб.	- 2 493 руб. За м ²	3 000 000 ... 16 500 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	129 470 руб.	+ 3 458 руб. За м ²	3 000 000 ... 16 500 000 руб. за объект



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
25 ноября 2025	146685.2	-0.1%	129469.8	+0.34%
28 октября 2025	146828.3	+0.25%	129031.6	+0.19%
14 октября 2025	146463.3	+0.25%	128781.8	+0.72%
30 сентября 2025	146103.2	-0.21%	127850.7	+0.92%
16 сентября 2025	146415.9	-1.77%	126673.7	+0.02%
02 сентября 2025	149002.2	+1.23%	126652.8	+0.3%
19 августа 2025	147166.6	-1.37%	126266.9	+0.2%
05 августа 2025	149178.6		126012	

• Итоги

(Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/itogi-rynka-nedvizhimosti-rossii-2025-goda-i-prognozy-na-2026/>)

В 2025 году на российском рынке недвижимости продолжались противоречивые тенденции: с одной стороны, жилищные цены растут (например, по данным «Домклик», годовой прирост цен на вторичное жильё в октябре достигал +7,6%), с другой – активность покупателей и сделок остаётся сниженной из-за дорогой ипотеки и роста ставок. Ставка ЦБ РФ достигла 18% летом 2025, затем была снижена до 17% в сентябре и до 16,5% к осени.

Вместе с тем реальные доходы населения росли двузначными темпами (рост за январь–сентябрь 2025 г. составил +9,2%), а инфляция по итогам года превысила 6–7% (прогнозы на 2025 – ~6,9%). Это создало смешанную картину: формально спрос подстраивался под более высокие цены, но дорогая ипотека сдерживала сделки (объём выдач ипотеки в августе 2025 вырос всего на +10,2% м/м до 392,3 млрд руб, средняя ставка – 7,6%). Итоговый вывод 2025 года – умеренный рост цен при сохранении «охлаждения» рынка.

В 2025 году цены на жильё росли умеренно. Средняя цена новостроек по РФ в октябре 2025 – около 177,9 тыс. руб/м² (+0,6% за год). Вторичное жильё дорожало быстрее: +7,6% г/г по итогам октября. Лидеры роста – регионы с относительной недооценённостью: Удмуртия, Ленинградская и Нижегородская области (см. картинку «Региональный разрез»). В то же время спад начался в ряде городов: например, квартальная статистика показала, что к Q3 2025 больше трети крупных городов ощутили снижение цен на вторичку (против почти нуля таких городов в начале года).

• Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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.

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично 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.

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. Так же 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 достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 17. Информация об объектах-аналогах³

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	2950000	4100000	3590000	3600000
Регион	Тюменская обл	Тюменская обл	Тюменская обл	Тюменская обл	Тюменская обл
Местоположение	Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул Строителей, д 8	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул Строителей, д 13	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул 70 лет Октября, д 11	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул Магистральная, д 2 стр 1

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

	Октябрь, дом 11, квартира 49				
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта Остановка общественного транспорта	Улица Строителей Остановка общественного транспорта	Улица Строителей Остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта	Червишево Остановка общественного транспорта
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	3 мин., Пешком	2 мин., пешком	7 мин., пешком	3 мин., пешком	3 мин., пешком
Дата предложения	-	2026-04	2026-04	2026-04	2026-04
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв. м	35.20	32.30	35.60	38.60	34.80
Жилая площадь, кв. м	Нет данных	-	-	-	-
Площадь кухни, кв. м	Нет данных	-	-	-	-
Этаж расположения объекта	5	4	4	1	2
Этажность дома	5	4	5	5	3
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Благоустройство дома	-				
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	1	1	1	1	1
Наличие балкона/лоджии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	Отсутствует
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели	-	Да	Да	Нет	Нет
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Высота потолков, м	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
Телефон	-	+7(923)068-67-85	+7(924)038-09-28	+7(936)561-15-42	+7(936)561-42-35
Источники информации	-	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_323_m_44_et_4718302937?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OjUaHBz	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_356_m_45_et_4750101911?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OjUaHBz	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_386_m_15_et_7470612033?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OjUaHBz	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_348_m_23_et_8014593095?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5ljtiOjA7czoxOjI4ljtzOjE2OjUaHBz

		bXppMnY4N0NJNF Fsljt9jWJbzT8AAA A	bXppMnY4N0NJNF Fsljt9jWJbzT8AAA A	bXppMnY4N0NJNF Fsljt9jWJbzT8AAA A	bXppMnY4N0NJNF Fsljt9jWJbzT8AAA A
Стоимость объекта за кв. м	-	91331	115169	93005	103448

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДн} * K_i \quad \{3\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДн} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(1)} * K^{1,2,..,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется по формуле: $K = -(2000/C) * S \text{ об} / 100$, где: K – корректировка; C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. *Условия продажи (особые условия)*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5. *Время продажи*

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. *Местоположение*

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

8. Корректировки на параметры дома

а. Тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

б. Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	-3.00%	2.00%	-3.00%

в. Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

г. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 18. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.	5	ветхое	70%
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

е. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

а. Количество комнат

Данное отличие учтено в корректировке на площадь.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

b. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

c. Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

d. Площадь кухни

Это процентная корректировка. Зависимость определяется анализом рынка и статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

e. Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	1.00%

f. Вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

g. Высота потолков

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания".
Корректировка составляет 1% за каждые 20 см.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

h. Санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

i. Состояние отделки объекта

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 19. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Атлон ФМ» – тел. +7 (495) 255-51-61 (www.atlonfm.ru)	Компания «РемКОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	"Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания «РЕМЭЛИТ» - тел. +7 (903) 751-97-59 (www.remeit.ru)	Компания "АБАДА" - тел. +7 (495) 280-00-00 (www.abadaremont.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов в (www.ereмонт.ru , www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 20. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200

Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 21. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя 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
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте 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 и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

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:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

- K** - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S** - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M** - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N** - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

- C об** – стоимость Объекта оценки, руб.;
- C 1 кв. м** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
- S об** – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(923)068-67-85	+7(924)038-09-28	+7(936)561-15-42	+7(936)561-42-35
Источники информации		https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_323_m_44_et_4718302937?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJUaHBzbXppMnY4N0NjNFs1jt9jWJbzT8AAA	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_356_m_45_et_4750101911?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJUaHBzbXppMnY4N0NjNFs1jt9jWJbzT8AAA	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_386_m_15_et_7470612033?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJUaHBzbXppMnY4N0NjNFs1jt9jWJbzT8AAA	https://www.avito.ru/chervishevo/kvartiry/1-k_kvartira_348_m_23_et_8014593095?context=H4sIAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJUaHBzbXppMnY4N0NjNFs1jt9jWJbzT8AAA
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.		2950000	4100000	3590000	3600000
Площадь объекта	35.20	32.30	35.60	38.60	34.80
Стоимость объекта за кв. м		91331	115169	93005	103448
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2026-04	2026-04	2026-04	2026-04
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул Строителей, д 8	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул Строителей, д 13	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул 70 лет Октября, д 11	Тюменская обл, Тюменский р-н, село Червишево, ул Магистральная, д 2 стр 1
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта Остановка общественного транспорта	Улица Строителей Остановка общественного транспорта	Улица Строителей Остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта	Червишево Остановка общественного транспорта
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	3 мин., Пешком	2 мин., пешком	7 мин., пешком	3 мин., пешком	3 мин., пешком
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Тип дома	5-этажный	4-этажный	5-этажный	5-этажный	3-этажный
	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	5	4	4	1	2
Этажность дома	5	4	5	5	3
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	-3.00%	2.00%	-3.00%
Благоустройство дома	-				
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры объекта оценки					
Количество комнат	1	1	1	1	1
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	35.20	32.30	35.60	38.60	34.80
Корректировка на площадь объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Жилая площадь	Нет данных	-	-	-	-
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь кухни	Нет данных	-	-	-	-
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	Отсутствует
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	0.00%	0.00%	1.00%
Вид из окна	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на санузел		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
Наличие мебели	-	Да	Да	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели		-4.00%	-4.00%	0.00%	0.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-11.00	-14.00	-5.00	-9.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		81285	99045	88355	94138

Валовая коррекция		11.00	14.00	9.00	11.00
Весовой коэффициент		0.25	0.23	0.27	0.25
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		20472	22744	23561	23709
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.		90485.51			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		3 185 000			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{8\}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 23. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	90 705,66
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	58 534 060,23
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	7 650,76
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	8.43%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 35.20 кв.м, расположенную по адресу: Тюменская область, Тюменский район, село Червишево, улица 70 лет Октября, дом 11, квартира 49 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

3 185 000 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 07.05.2026 г. составляет округленно:

3 185 000 (три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:



Краморов А. В.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

21. Выписка из ЕГРН.

Аналог 2

This screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment. The main title is "1-к. квартира, 35,6 м², 4/5 эт." (1-bedroom apartment, 35.6 m², 4/5 floor). The price is listed as 4 100 000 ₽. The listing includes a large photo of the kitchen area, a gallery of smaller photos, and a video player. Key features are listed under "Особенности" (Features), including "Однушка" (Studio), "Дизайн" (Design), and "Вид из окна" (View from window). The "О квартире" (About the apartment) section provides details: "Площадь квартиры: 35,6 м²", "Площадь пола: 30,4 м²", "Возраст здания: 1997", "Этаж: 4 из 5", "Вид из окна: Видево", "Состояние: Отличное", "Почта: 650000", "Рядом: метро/станция", "Средняя зарплата: от 50 000 ₽", "400 м²", "Средняя зарплата: 400 000 руб.", and "Почта: 650000". The "Расположение" (Location) section shows a map of the area. A sidebar on the right contains a contact form with a phone number "8 801 038-09-28", a "Позвоните специалисту" button, and a "Посмотреть фотогалерею" button. Below the contact form are buttons for "Спросите у продавца" (Ask the seller), "Позвонить продавцу" (Call seller), "Написать продавцу" (Write seller), and "Посетить объект" (Visit object). A "Точка банк" advertisement is also visible on the right side.

This screenshot shows the same real estate listing page, but with a different layout. The "Особенности" (Features) section is now at the top left, listing "Однушка", "Дизайн", and "Вид из окна". The "О квартире" (About the apartment) section is below it, providing the same details as in the first screenshot. The "Расположение" (Location) section now includes a map of the area. The sidebar on the right is reorganized, with the "Точка банк" advertisement at the top, followed by the contact form with the phone number "8 801 038-09-28" and the "Позвоните специалисту" button. Below the contact form are the "Спросите у продавца" (Ask the seller) button and the "Позвонить продавцу" (Call seller), "Написать продавцу" (Write seller), and "Посетить объект" (Visit object) buttons. The "Описание" (Description) section is now at the bottom of the page, containing text about the apartment's location and features.



г. Омск, Россия
 03.11.2023 г.
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 0355368-1
 № 03.11.2023

Исполнитель: ООО ЗМА РРОП
 Россия, 102933, г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10/1, литер А, корпус 1
 ИНН 7707030803 ОГРН 1047700175020
 Страховщик: АльфаСтрахование
 Россия, 115283, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 15, корпус 2/1
 ИНН 7707083893 ОГРН 1047700175020
 Адрес: С/ОМ 2023 от 03.11.2023 г.

1. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
 с 1.11.2023 по 31.10.2024 г.

2. СТРАХОВАЯ СУММА:
 5 000 000,00 (Пять миллионов и 000/100 рублей) по всем страховым случаям.

3. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 1.2 настоящего Договора, по всем страховым случаям (то есть совокупный лимит ответственности по всем случаям).

4. ФРАКЦИОНА:
 Не установлена.

5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 В соответствии с п. 2.1.2. Положения.

6. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:
 В.1. Страховой случай является аварией, произошедшая в г. Омске, на территории ООО ЗМА РРОП, в результате которой повреждены материальные ценности (оформление помещений, мебель, оборудование, оргтехника, транспортные средства).

7. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
 Деятельность по оказанию услуг по оценке объектов недвижимости, в том числе по оценке объектов недвижимости, находящихся в собственности физических лиц, граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства, а также по оценке объектов недвижимости, находящихся в собственности юридических лиц, граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства, в том числе по оценке объектов недвижимости, находящихся в собственности иностранных граждан и лиц без гражданства.

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
 Территория страхования: Республика Беларусь.

9. ПОДПИСИ:
 Страховщик: АльфаСтрахование
 Директор: А.С. Булкин
 Министр отдела по страхованию: Лариса Олеся Мушкетова
 Тел: 8(800)205-8811, e-mail: info@alfast.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 0355368-1 от 03 ноября 2023 г.

Истовый квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

выдан Краморову Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

03 ноября 2023 г. № 321

Директор: А.С. Булкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 03 ноября 2026 г.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
20.03.2023г. № КУВН-001/2023-66444218			
Кадестровый номер: 72:17:2301006:181			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для лишения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующ.		
Получатель выписки:	Кулешова Жанна Алексеевна, действующий(ая) на основании документа " МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 14 ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ		



ПОЛНОМ ОФИЦИАЛЬНОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИННОВАЦИИ, ФИЗИКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
20.03.2023г. № КУВН-001/2023-66444218			
Кадастровый номер: 72:17:2301006:181			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Производственная компания "Тюменские металлоконструкции", ИНН: 720327532
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:17:2301006:181-72/041/2018-1 19.07.2018 07:54:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		21.02.2023 09:42:23
	номер государственной регистрации:		72:17:2301006:181-72/041/2023-19
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете, № 184590/22/72032-ИП, выдан 17.02.2023, ОСП по выездному задолженности с юридическим лиц по г. Тюмени и Тюменскому району
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



ПОЛНОЕ наименование должности		ИННОВАЦИИ, ФИЛИАЛ
-------------------------------	--	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
20.03.2023г. № КУВН-001/2023-66444218			
Кадстровый номер: 72:17:2301006:181			
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или докопчений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа);</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документацией закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или докопчений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>15.12.2022 08:53:09</p> <p>72:17:2301006:181-72/041/2022-18</p> <p>Не установлен</p> <p>Не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете, № 1552:59/22/72032-ИП, выдан 09.12.2022., ОСП по взысканию задолженности с юридических лиц по г. Тюмени и Тюменскому району</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>16.11.2022 08:45:20</p> <p>72:17:2301006:181-72/041/2022-17</p> <p>Не установлен</p>	
4.3			



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
	вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
20.03.2023г. № КУВИ-001/2023-66444218			
Калестровый номер: 72:17:2301006:181			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете, № 1698-44/22/72032-ИП, выдан 07.11.2022, ОСП по wilayahно задолженности с юридическими лиц по г. Тюмени и Тюменскому району		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документацией складной или электронной складной:			
ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.7	вид:	Запрещенные регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.11.2022, 16:05:58	
	номер государственной регистрации:	72:17:2301006:181-72:041/2022-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете, № 1698-56/22/72032-ИП, выдан 07.11.2022, ОСП по wilayahно задолженности с юридическими лиц по г. Тюмени и Тюменскому району	



ПОЛНОЕ ИНИЦИАЛЬНОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 13		
20.03.2023г. № КУВН-001/2023-664-442.18		
Кадстровый номер: 72:17:2301006:181		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, орг ша:	данные отсутствуют	
сведения об управомощен залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о децитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной складной или электронной складной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8.	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	12.11.2022 16:05:57	
номер государственной регистрации:	72:17:2301006:181-72:041/2022-12	
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, орг ша:	данные отсутствуют	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете, № 1698-40/22/72032-ИП, выдан 07.11.2022, ОСП по wykazkanno за должностности с юридических лиц по г. Тюмен и Тюменскому району
сведения об управомощен залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о децитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной складной или электронной складной:		



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДАТНЫЕ

ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 13
20.03.2023г. № КУВН/001/2023-66444218			
Кадастровый номер: 72:17:2301006:181			
Номер этажа (этажей): 05			

Лист № 1

Помещение или помещение
План этажа

44 кв.м
24 машино-

Масштаб: 1:500

Масштаб 1

ПОЛНОЕ ВИМЕРЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3040F501504BE9E0A005C0A6A78
Имярек: ВЕДЕРНИКОВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ
Знак: 72:17:2301006:181

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

