



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №ПИФ-1904255/20

об оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 жилого помещения - квартиры в жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».

Дата оценки: 24.05.2021 г.

Дата составления: 09.06.2021 г.

Москва 2021 г.

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	11
6.3	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.4	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	12
6.4.1	Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	12
6.5	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
7	АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
7.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	22
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	28
7.3	ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	28
7.4	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	29
7.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	31
7.6	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
7.7	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	35
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	36
8.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	36
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
8.2.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	36
8.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	38

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
8.3.1 <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода</i>	39
9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	53
9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55
1. <i>Нормативные документы</i>	55
2. <i>Справочная литература</i>	55
3. <i>Методическая литература</i>	55
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	56
<i>Используемая терминология.....</i>	56
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	58
<i>Копии документов, подтверждающие проведение оценки</i>	58
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	67
<i>Копии информационно-аналитического материала</i>	67
ПРИЛОЖЕНИЕ №4	71
<i>Копии документов строительно-технического и юридического характера</i>	71

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки: жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63.
- ✓ Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 20 от 13.05.2021 г. к Договору № ПИФ-1904255 на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;
- ✓ Цель оценки: определение справедливой стоимости;
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: оценка справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- ✓ Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».
- ✓ Правообладатель объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро инвестиции в недвижимость»
- ✓ Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право собственности.
- ✓ Дата оценки: 24.05.2021 г.
- ✓ Дата составления отчета: 09.06.2021 г.
- ✓ Срок проведения оценки: 13.05.2021 г. - 09.06.2021 г.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000	100	11 598 000

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч) руб.	11 598 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч) руб.

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



.....
.....
«09.06.2021 г.»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Обременения - доверительное управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро инвестиции в недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также для дальнейшей реализации Объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	24.05.2021 г.
Дата составления отчета	09.06.2021 г.
Дата (период) проведения оценки	13.05.2021 г. - 09.06.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде электронных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость». Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raoufo@gmail.com; официальный сайт: www.raoufo.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №013069-2 от 07 июня 2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28 февраля 2018г. (Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) продлены сроки действия квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности. На 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.) Страховой полис: № 0991R/776/90272/20 от 23 декабря 2020 г, срок действия договора страхования с 01.01.2021 по 31.12.2021 Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 8 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Страховой полис: № 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г, срок действия договора страхования с 01.01.2021 по 31.12.2021 Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требование о независимости выполнено.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) от 11.05.2021 г.
2	Технический паспорт помещения
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.05.2021 г.
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-002/2021-69757726 от 09.06.2021 г.

✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании предоставленных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63
Общая площадь, кв. м	109,2
Вид права	Право собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро инвестиции в недвижимость»
Право подтверждающий документ	Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) от 11.05.2021 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Обременения прав - доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается Право собственности на объект недвижимого имущества. Правообладателем оцениваемого имущества является Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро инвестиции в недвижимость»

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права требования и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав - доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке. Оценщик не несет ответственности за достоверность полученной от Заказчика информации.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются: жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

Объект недвижимости представляет собой квартиру в жилом доме. Функциональное назначение – жилое.

Характеристики квартиры

Объектом оценки является жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63.

Описание жилого дома

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный монолитный дом
Адрес	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63
Год постройки	2007
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	$(2021-2007)/150 \cdot 100\% = 9\%^1$
Количество этажей в здании	23
Материал наружных стен	Железобетонный монолит
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Пассажирский лифт	Есть
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – централизованное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – централизованное
Канализация	Сброс фекальных стоков в городскую канализацию
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Централизованное

Источник информации: данные Заказчика, <https://www.reformagkh.ru>

Описание квартиры

Таблица 7

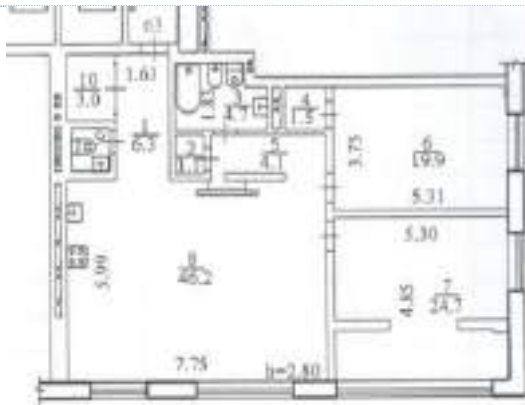
Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	13
Количество жилых комнат	3
Общая площадь квартиры, кв.м	109,2 (согласно данным https://rosreestr.gov.ru/)
Общая площадь квартиры с учетом летних помещений, кв.м	113,0
Жилая площадь, кв.м	90,8
Высота помещений по внутреннему объему, м	2,80

¹ Износ определен расчетным путем на основании эффективного срока жизни здания 125 лет

$I (\%) = ЭВ/ЭЖ \cdot 100\%$,

ЭВ – эффективный возраст определялся на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта

Наименование параметра	Значение параметра																										
Вид из окна	Во двор																										
Внутренняя отделка	Высококачественная																										
Техническое состояние объекта	Отличное																										
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, не требуется проведения ремонта																										
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты																										
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая, межкомнатные деревянные																										
Тип санузла	2 санузла																										
Объект подключен к следующим системам	Электроснабжение, водопровод, канализация, водоснабжение, центральное отопление.																										
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено																										
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Нет данных																										
Поэтажный план квартиры																											
Данные https://rosreestr.gov.ru/	Объект капитального строительства Внести в реестр результатов поиска Оформить заявку на запрос <table> <tr> <td>Кадастровый номер</td><td>54-05-101005-185</td></tr> <tr> <td>Статус объекта</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет</td><td>18.11.2015</td></tr> <tr> <td>Этаж</td><td>18</td></tr> <tr> <td>Площадь (ОС)</td><td>189,2</td></tr> <tr> <td>Единица измерения (площадь)</td><td>Квадратный метр</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td><td>8640962,46</td></tr> <tr> <td>Дата вступления в силу</td><td>18.12.2015</td></tr> <tr> <td>Дата определения стоимости</td><td>09.09.2016</td></tr> <tr> <td>Адрес (местоположение)</td><td>Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Давыдова, д. 17, кв. 80</td></tr> <tr> <td>(ОС) Тип</td><td>Квартира, Жилое помещение</td></tr> <tr> <td>Дата обновления информации</td><td>12.05.2021</td></tr> <tr> <td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr> </table>	Кадастровый номер	54-05-101005-185	Статус объекта	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет	18.11.2015	Этаж	18	Площадь (ОС)	189,2	Единица измерения (площадь)	Квадратный метр	Кадастровая стоимость	8640962,46	Дата вступления в силу	18.12.2015	Дата определения стоимости	09.09.2016	Адрес (местоположение)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Давыдова, д. 17, кв. 80	(ОС) Тип	Квартира, Жилое помещение	Дата обновления информации	12.05.2021	Форма собственности	Частная
Кадастровый номер	54-05-101005-185																										
Статус объекта	Ранее учтенный																										
Дата постановки на кадастровый учет	18.11.2015																										
Этаж	18																										
Площадь (ОС)	189,2																										
Единица измерения (площадь)	Квадратный метр																										
Кадастровая стоимость	8640962,46																										
Дата вступления в силу	18.12.2015																										
Дата определения стоимости	09.09.2016																										
Адрес (местоположение)	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Давыдова, д. 17, кв. 80																										
(ОС) Тип	Квартира, Жилое помещение																										
Дата обновления информации	12.05.2021																										
Форма собственности	Частная																										

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком, <https://rosreestr.gov.ru>

Фото объекта оценки

Фото 1. Фасад жилого дома



Фото 2. Фасад жилого дома



Фото 3. Фасад жилого дома



Фото 4. Фасад жилого дома



Фото 5. Вид из окна



Фото 6. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 7. Состояние внутренней отделки объекта оценки

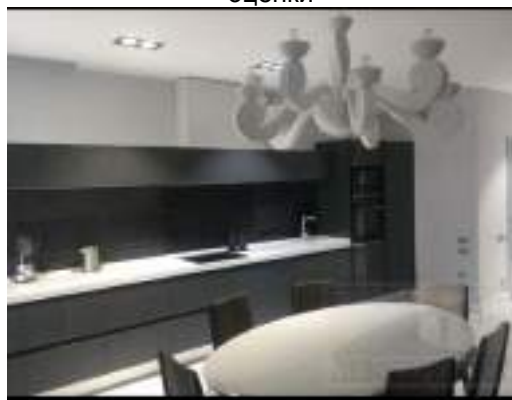


Фото 8. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 9. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 10. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 11. Состояние внутренней отделки объекта оценки



Фото 12. Состояние внутренней отделки объекта оценки

Источник: Данные Заказчика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов.

Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

- **Объект оценки находится в хорошем состоянии, имеет высокое качество отделки, не требует проведения ремонтных мероприятий;**
- **Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.**

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.



Рисунок 1 Местоположение объекта на карте г. Новосибирск



Рисунок 2 Местоположение объекта на карте г. Новосибирск (спутниковый снимок)



Рисунок 3 Местоположение объекта оценки на карте г. Новосибирск

Новосибирск, третий в России по населению город, широко раскинулся на обоих берегах Оби, с каждым годом распространяется во все стороны света. По своему географическому положению он, казалось бы, равноудалён от всего и вся. Но его центральная позиция между другими сибирскими областями помогает ему претендовать (и небезосновательно) на титул «Столицы Сибири».

Вообще, Новосибирск – это крупнейшая агломерация, которая потихоньку захватывает пригороды и околгородские посёлки, а вскоре, похоже, начнёт включать в себя целые города. Например, Искитим, который расположен в полусотне километров от Новосибирска, на некоторых картах уже включён в городскую черту.

Погодные условия в Новосибирске относятся к тем вещам, которые даже коренного новосибирца могут заставить забиться в припадке – а гостя города и вовсе вгонят в коматозное состояние. Здешний климат обозначен как «резко континентальный», и слово «резко» тут стоит не просто так. Для новосибирца нет ничего удивительного в том, чтобы из лютой зимы с мрущими на лету птицами почти без всякого перехода угодить в лето, похожее на преисподнюю со всеми её раскалёнными сковородками.

Но самый забавный климатический троллинг заключается в резкой и постоянной смене температур: в результате нередко ситуации, когда выпавший за ночь снег днём тает, затапливая улицы, а следующим утром горожане с ужасом ступают на безумный ледяной каток, в который превратились тротуары. О таких вещах, как почти не стихающий ветер, можно и не упоминать, тем более, он в какой-то мере способствует борьбе за здоровый образ жизни: ведь на шквалистом ветру очень трудно бывает зажечь спичку и закурить – тухнет моментально.

Касаемо экологии – картина здесь довольно неоднозначная. С одной стороны, Новосибирск окружён живым кольцом обороны от экологического негатива – густыми лесами, которые даже в самом городе кое-где сохранились в первозданном виде. Эти леса – главная причина того, что по городу можно ходить без респиратора. Ведь многие заводы в Новосибирске работают как часы, а лучше всего функционируют те, что «обогащают» воздух города самыми вредными выбросами, как, например, завод химконцентратов или «Химпласт».

Свою долю очарования придают местной экологии построенные близко от реки теплоэлектроцентрали, благодаря которым над Обью вечно витает пикантная дымка (из-за неё с левого берега иногда не видно правого). Тем не менее, если сравнивать с другими крупными мегаполисами, ничего ультра-кошмарного в новосибирской экологии нет – а благодаря лесным массивам она, пожалуй, и получше многих. Всё зависит от конкретных мест. Например, тем, кто живёт в «вилке» между Молкомбинатом на Октябрьской и «Химпластом» на Фабричной, можно посочувствовать: открыв окно и впустив в комнату дивное амбре подкисшего молока, они бегут

продышаться на балкон и получают свой заряд выбросов с химзавода. Естественно, те, кто живёт рядом с Ботаническим садом, от такого ужаса более-менее застрахованы.

Новосибирск в целом состоит из десяти районов с тривиальными советскими названиями. Три из них (Железнодорожный, Центральный и Заельцовский) с начала 2013-го объединены в один округ, о чём, впрочем, мало кто из новосибирцев догадывается. Но, по большому счёту, можно говорить о трёх секторах. Это правобережная часть (Железнодорожный, Центральный, Заельцовский, Калининский, Дзержинский и Октябрьский), левобережная (Ленинский и Кировский) – и стоящие как бы немного особняком Первомайский и Советский районы (причём Советский, в который входит и знаменитый Академгородок, хитро расположен на обоих берегах сразу).

Практически каждый район (кроме, пожалуй, Центрального) условно делится, можно сказать, на две части. В большинстве районов есть как замечательные центральные улицы с широкими проспектами, площадями и высотками, какие уместно смотрелись бы и на Манхэттене, – так и довольно дикие трущобы, от которых даже у бывшего человека побегут мурашки по спине (гостям города их обычно стараются не показывать). Причём зачастую всё это прекрасно уживается в пределах не только одного микрорайона, но и одного маленького пятка (см., например, аллею с полуразвалившимися бараками в шаге от крупнейшего в городе ТРЦ «Аура»).

С другой стороны, программа расселения ветхого и аварийного жилья в городе действует вполне осязаемо. Объясняется это не столько альтруизмом властей, сколько тем, что занятая трущобами земля (особенно ближе к центру) – это манна небесная для застройщиков. Поэтому такую землю акулы строительного бизнеса осваивают весьма уверенно: пример тому – начало улицы Коммунистической в центре города, где за последние пять лет снесли почти все ветхие деревяшки и возвели на небольшом пятке земли аж три бизнес-центра (сейчас строится четвёртый, и тоже на месте бывших бараков).



Рисунок 4 Экологическая карта г. Новосибирск

Таблица 8 Анализ местоположения объекта недвижимости

Местоположение объекта недвижимости: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	
Адрес расположения	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63
Плотность застройки	Высокая
Тип застройки окружения	Коммерческая, жилая
Характеристика доступности	Асфальтовое покрытие дорог
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Повышенная
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Имеется, наземная
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	ул. Ипподромская
Анализ, проведенный Оценщиком ООО «ЦНЭС»	

Вывод:

Объекты недвижимости расположены в районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от магазинов, аптек, парикмахерских и т. д.). Основным направлением развития города является жилищное строительство. Квартиры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на

потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилкой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена

работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5

		Янв 21/20	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб.	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,5		-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	9497,8	+0,1
7.	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:		30,8	-5,5
11.	- торговых		6,9	-24,2
12.	- офисных		1,8	+5,8
13.	- промышленных		4,9	0
14.	- сельскохозяйственных		6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0		
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0	-4,1
21.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	239,8	-5,8

26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь- декабрь 2020 , руб.:		
27.	номинальная	51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г. , %	4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)		+5,7
(в текущих ценах)			
31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь- декабрь 2020г. , трлн. руб.	12,7	-22,1
32.	Доля убыточных организаций (январь- декабрь 2020)	29,4 %	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн. руб.	4,0 (6,2% от общей кред. задолж.)	+2,9
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь- декабрь 2020г. , трлн.руб.	37,9	-4,1
40.	- доходы	42,2	+12,8
41.	- расходы		
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это

достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитости и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость

(земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.03.2021 года.

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>.

Основные показатели социально-экономического развития Новосибирской области

	Январь 2021г.	Индекс физического объема в % к январю 2020г.	<u>Справочно:</u> январь 2020г. в % к январю 2019г.
Индекс промышленного производства	x	102,5	103,6
в том числе:	x	102,5	97,4
добыча полезных ископаемых	x	100,7	105,7
обрабатывающие производства	x	104,5	103,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	123,0	104,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	102,5	104,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей ¹⁾	99076,5	70,1	86,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4019,4	72,5 ²⁾	138,3 ³⁾
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	92,9 ²⁾	97,8	100,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	44889,2	101,3	105,7
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	107210,3	97,1	109,4
Оборот общественного питания, млн рублей	2773,4	92,4	97,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	12939,6	x	5,7
Уровень безработицы, % ⁴⁾	7,1	x	0,9
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁵⁾	5,1	100,4	100,3
Индекс потребительских цен ⁶⁾	x	101,3	98,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾	x		

¹⁾ Предварительные данные за 2020 и 2019 гг. соответственно.

²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁴⁾ По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за октябрь – декабрь 2020 г. и в среднем за октябрь – декабрь 2019 г. соответственно.

⁵⁾ Оценка на конец декабря 2020 и 2019 гг. соответственно.

⁶⁾ Январь в % к декабрю предыдущего года.

Источник информации: novosibstat.gks.ru

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектами недвижимости являются квартиры функционального назначения которых формулируется как жилая недвижимость. Данный вид функционального использования определяется в документах, устанавливающие его количественные и качественные характеристики.

Оценщик относит данный объект недвижимости к рынку жилой недвижимости, руководствуясь при этом нижеизложенными терминами, определениями, классификациями.

Согласно ст. 130 ГК РФ, Жилая недвижимость - это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

индивидуальные, многоквартирные жилые дома и квартиры - происходит конкретизация объектов жилой недвижимости;

указание собственника жилой недвижимости - важно для определения назначения, классификации, возможности управления, осуществления сделок с жилой недвижимостью;

постоянное проживание - разграничение индивидуальных и многоквартирных жилых домов, предназначенных для оказания гостиничных услуг, для домов, баз отдыха, дач от недвижимости, предназначенной для постоянного проживания граждан.

Вывод:

Таким образом, Оценщиком определен сегмент рынка объекта оценки как «жилая недвижимость».

7.3. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

Степень ликвидности объекта оценки определяется на основе анализа влияния следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения покупательского потока для объектов торговли, транспортной доступности для объектов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;

- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной его рыночной стоимости.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на оформление и регистрацию сделки.

Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объектов недвижимого имущества: 6 месяцев (среднее значение).

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир Новосибирска

4 429 718 руб. - Средняя стоимость квартиры в Новосибирске за апрель 2021
+4% относительно марта

82 355 руб. - Средняя стоимость кв. м в Новосибирске за апрель 2021
+1% относительно марта

Рисунок 5 График стоимости квартир в Новосибирске, руб.

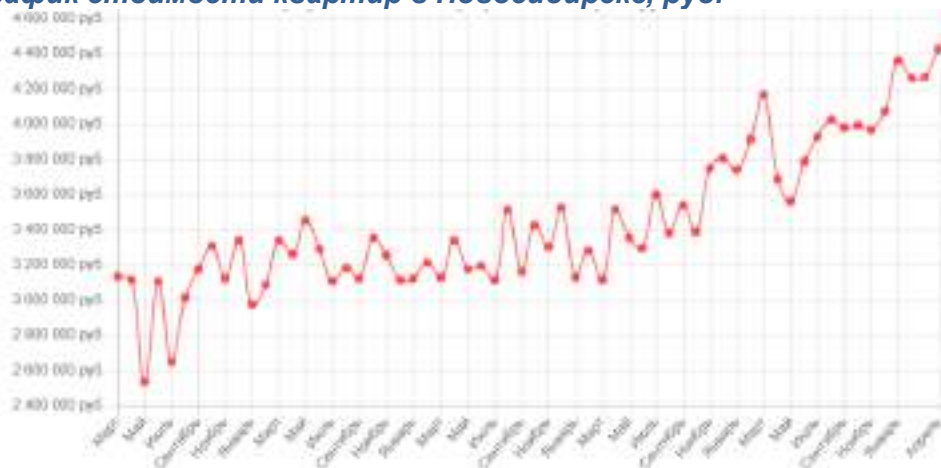
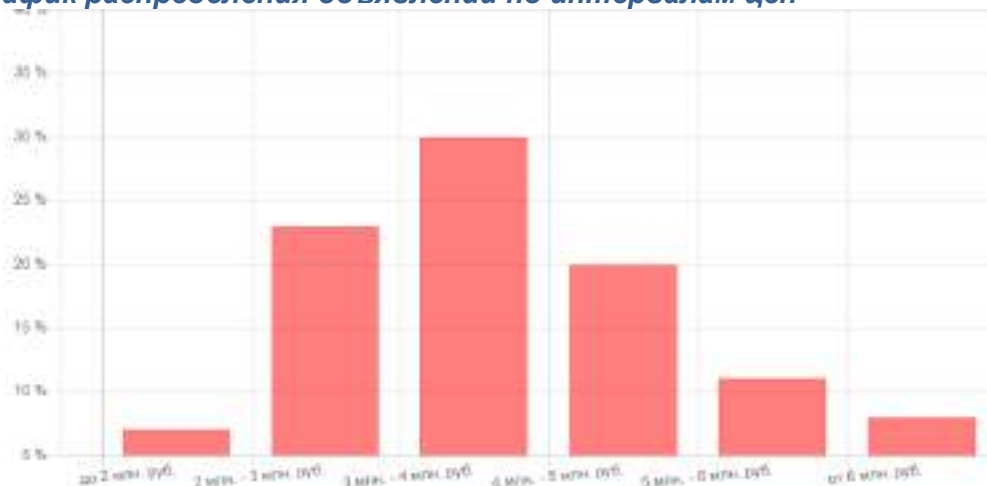


Рисунок 6 Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к марту	Цена за м2, руб..	к марту	Процент объявлений в базе
1-комн.	2 868 838	+ 0,38%	85 835	-0,11%	41,3%
2-комн.	4 085 942	+ 1,18%	79 192	-0,18%	33,47%
3-комн.	5 606 093	+ 4,24%	75 910	+ 2,02%	21,43%
4-комн.	8 194 315	+ 1,38%	75 491	+ 1,55%	3,78%

Рисунок 7 График распределения объявлений по интервалам цен



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 2 868 838 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;
- Двухкомнатная – 4 085 942 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
- Трехкомнатная – 5 606 093 руб., где показатель стоимости изменился на -4 %;
- Четырех- и многокомнатная – 8 194 315 руб., средняя цена изменилась на -1 %.

Таблица 9 Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за апрель 2021 г.

Метро	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за март	Цена за м², руб./ м²	изменения относительно данных за март	процент объявлений в горюде
Площадь Гарина- Михайловского	5 741 501	-37%	103 154	6%	0%
Сибирская	6 741 073	25%	126 799	20%	0%
Маршала Павлюкова	5 850 183	-3%	106 437	3%	0%
Березовая роща	4 815 706	5%	85 670	-4%	0%
Золотая Нива	4 081 447	-20%	72 277	2%	0%
Заельцовская	6 568 754	18%	96 047	16%	0%
Площадь Маркса	4 407 373	17%	75 333	7%	0%
Гагаринская	5 139 487	14%	89 858	2%	0%
Площадь Станиславского	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Красный проспект	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Площадь Ленина	10 089 013	-13%	110 575	-16%	0%
Октябрьская	7 368 657	0%	96 743	-8%	0%
Речной вокзал	5 316 204	8%	80 936	-2%	0%
Спортивная	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Студенческая	5 156 840	-23%	81 136	-8%	0%

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

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент	Источник информации																																																																				
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.																																																																					
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта																																																																					
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (срок экспозиции коммерческой недвижимости составляет около 6-9 месяцев)																																																																					
Отличие цены предложения от цены сделки	<table><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">При продаже объектов</th><th rowspan="2">Наличие права</th><th rowspan="2">Временное право</th><th rowspan="2">Средняя ставка за кв. м</th><th colspan="3">По расположению</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 10 кв. м</td><td>0,98</td><td>1,05</td><td>0,98</td><td>0,96</td><td>0,93</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м</td><td>0,98</td><td>1,06</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,92</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м</td><td>0,98</td><td>1,06</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,92</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м</td><td>0,94</td><td>1,05</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>0,93</td></tr><tr><td>5</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м</td><td>0,91</td><td>1,08</td><td>0,96</td><td>0,97</td><td>0,96</td></tr><tr><td>6</td><td>Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более</td><td>0,95</td><td>1,09</td><td>0,98</td><td>0,96</td><td>0,93</td></tr><tr><td>7</td><td>Помещения в домах коммерческой недвижимости</td><td>0,95</td><td>1,07</td><td>0,94</td><td>0,93</td><td>0,92</td></tr></table>	№	При продаже объектов	Наличие права	Временное право	Средняя ставка за кв. м	По расположению			А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 10 кв. м	0,98	1,05	0,98	0,96	0,93	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,98	1,06	0,94	0,93	0,92	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,98	1,06	0,94	0,93	0,92	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,94	1,05	0,93	0,94	0,93	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,91	1,08	0,96	0,97	0,96	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,95	1,09	0,98	0,96	0,93	7	Помещения в домах коммерческой недвижимости	0,95	1,07	0,94	0,93	0,92	https://statirelt.ru/								
№	При продаже объектов						Наличие права	Временное право	Средняя ставка за кв. м	По расположению																																																												
		А группа	Б группа	В группа																																																																		
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 10 кв. м	0,98	1,05	0,98	0,96	0,93																																																																
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,98	1,06	0,94	0,93	0,92																																																																
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,98	1,06	0,94	0,93	0,92																																																																
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,94	1,05	0,93	0,94	0,93																																																																
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,91	1,08	0,96	0,97	0,96																																																																
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,95	1,09	0,98	0,96	0,93																																																																
7	Помещения в домах коммерческой недвижимости	0,95	1,07	0,94	0,93	0,92																																																																
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района; • качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																																																																					
Площадь объекта	<table><tr><th colspan="8">3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th></tr><tr><th colspan="2">Площадь, кв.м</th><th colspan="6">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th><30</th><th>30-50</th><th>50-65</th><th>65-90</th><th>90-120</th><th>≥120</th></tr><tr><td rowspan="5">объект оценки</td><td><30</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,14</td><td>1,21</td><td>1,28</td><td>1,31</td></tr><tr><td>30-50</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,14</td><td>1,21</td><td>1,24</td></tr><tr><td>50-65</td><td>0,88</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,13</td><td>1,16</td></tr><tr><td>65-90</td><td>0,83</td><td>0,88</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,09</td></tr><tr><td>90-120</td><td>0,78</td><td>0,83</td><td>0,89</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>1,03</td></tr><tr><td></td><td>≥120</td><td>0,76</td><td>0,81</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>1,00</td></tr></table>	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности								Площадь, кв.м		аналог								<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03		≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности																																																																						
Площадь, кв.м		аналог																																																																				
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																																																															
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31																																																															
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24																																																															
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16																																																															
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09																																																															
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03																																																															
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00																																																															
Материал стен	<table><tr><th colspan="4">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</td><td>0,72</td><td>0,69</td><td>0,74</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами</td><td>0,79</td><td>0,76</td><td>0,82</td></tr></table>	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74	Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82	Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.																																																								
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье																																																																						
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74																																																																			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82																																																																			

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент					Источник информации		
Уровень отделки	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	https://statirelt.ru/		
	Высококачественная	Поверхности потолков и стен – совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки – подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы – из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование – премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10			
	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен – ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки – подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы – из ламината, качественного паркета, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование – улучшенного класса качества	1,02	1,11	1,06			
	Простая (эконом-класс)	Стены и потолки – штукатурка, шпательная, покраска. Полы – ламинат, паркет. Инженерное оборудование – эконом-класса качества			1,00			
	Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,92	0,89			
Состояние отделки	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	https://statirelt.ru/		
	Отличное или очень хорошее	Новая или почти новая отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00			
	Хорошо	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные погрешности)	0,94	0,98	0,96			
	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие «выпуклости») локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,88	0,93	0,91			
	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, сантехники и отопительной отделки	0,75	0,85	0,80			
	Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,55	0,73	0,66			
Этажность	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.	
	объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,08	1,09		1,16
		первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01		1,08
		последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02		1,09
		мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00		1,07
		цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93		1,00
Наличие летних помещений	Наличие балкона/лоджии		Аналог				Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.	
	Объект оценки	есть	есть	нет				
		нет	1,00	1,05				
				0,95	1,00			

7.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемым.

Итоги исследования представлены ниже.

Таблица 10 Предложения по продаже квартир, сопоставимых с рассматриваемой в ближайшем окружении объекта недвижимости

	3-комн. кв., 121 м², 14/23 этаж Березовая Роща - 6 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Березовая Роща, улица Деревянная, 77/1 13 500 000 ₽ 111 570 руб/м² ДЛЯ СОВРЕМЕННЫХ ЛЮДЕЙ! Замечательная квартира свободной планировки с ОБЪЕДИНЕННЫМ ТЕКСТИЛЬНЫМ ТРАНСПОРТОМ! Вещи и вещи продаются 3-комнатную квартиру с ДИЗАЙНЕРСКИМ РЕМОНТОМ, ВСЕ ЧТО ЕСТЬ В КВАРТИРЕ, ОСТАЕТСЯ НОВЫМ КОСМЕСАМ! Рациональная планировка, открытые пространства, большие комнаты, встроенные шкафы, все устроено функционально, современно. Большая лоджия стала частью квартиры и добавила естественного освещения. В отделке использованы дорогие материалы. Высокая потолки...	ID 71342325 +7 958 237-45...
	3-комн. кв., 120 м², 11/23 этаж Березовая Роща - 6 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Березовая Роща, улица Деревянная, 77/1 18 700 000 ₽ 155 833 руб/м² В продаже предлагается отличная квартира в центральной части Новосибирска, которую расположили на 11 этаже одного из домов комплекса Садиковое небо. В шаговой доступности находится станция метро Березовая роща и Парк Шахматов, парк Березовая роща, отличная детская площадка, школы и вся...	Сбербанк +7 958 237-45...
	3-комн. кв., 112 м², 21/23 этаж Березовая Роща - 6 минут пешком Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, м. Березовая Роща, улица Деревянная, 77/1 16 500 000 ₽ 147 321 руб/м² Ищете квартиру в престижном доме? У нас есть превосходный вариант! Трёхкомнатная квартира-студия с качественным ремонтом и шикарным панорамным видом на город! Недвижимость находится в одном из лучших жилых комплексов города "Садиковое небо", с закрытой территорией и отличной внутренней...	ID 71342327 +7 958 237-45...

- 

3-комн. кв., 95 м², 11/12 этаж

И Набережная Парошанки - 7 минут пешком
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, н. Маршала Парошанки, улица Дарованна, 13

11 500 000 ₽
121 052 м²

Большая квартира в центре города. На полу ламинат, хорошие межкомнатные двери, хороший паркет, пластиковые окна, в прихожей и в спальне. В центре, в шаговой доступности от центра. Отличная территория, рядом с метро, с клубом. Дом красивый, без отделки, но очень уютный. Один взрослый собственник.

[Посмотреть фото объявления от других продавцов](#)

ИП02
- 

3-комн. кв., 103,1 м², 4/11 этаж

И Красный Пролет - 4 минуты пешком
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, нпр. Красный пролет и. Красный Пролет, улица Дарованна, 20

14 900 000 ₽
144 320 м²

МЕНТЫ ОБЪЕДИНЕНИЕ 3-комнатная квартира в статусном доме с толстыми стенами 800мм в центре города в полной комплектации мебелью и бытовой техникой. Лучшее место для комфортной жизни: все рядом - метро...

[Посмотреть фото объявления от других продавцов](#)

ИП03
- 

3-комн. кв., 150 м², 6/24 этаж

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, улица Дарованна, 49

16 500 000 ₽
112 020 м²

За объект внесен задаток. Элитный престижный дом, шикарные придомовая территория. На территории дома: большой бассейн, парк, с детскими площадками, прогулочными дорожками. Территория комплекса оборудована и находится под охраной. В квартире проведены все виды работ, проведены проводки, электрики. Сделана двойная планировка, просторная кухня-гостиная, комнаты, оборудованные. 2 санузла, имеется две парадных, застекленные лоджии. Панорама с панорамным остеклением и шикарные панорамы...

[Посмотреть фото объявления от других продавцов](#)

ИП04
- 

3-комн. кв., 136 м², 7/10 этаж

И Красный Пролет - 5 минут пешком
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, нпр. Красный пролет и. Красный Пролет, улица Дарованна, 20

13 500 000 ₽
111 265 м²

Предлагается к продаже 3-комнатная квартира в элитном доме в историческом центре Новосибирска. Дом классической кирпичной кладки с толстыми стенами. Удобная планировка - Большая кухня-гостиная, три...

[Посмотреть фото объявления от других продавцов](#)

ИП05
- 

3-комн. кв., 92 м², 2/10 этаж

Новосибирская область, Новосибирск, р-н Центральный, улица Дарованна, 61

8 890 000 ₽
115 600 м²

Просторный кирпич в старинном здании, уютная кухня и ванна в просторной комнате. Дом из камня и дерева. Остановки общественного транспорта 30 метров. Дом с оборудованной территорией. При желании, пожалуйста, свяжитесь с менеджером - 326 0496 (консультация, подробная информация).

[Посмотреть фото объявления от других продавцов](#)

ИП06

Источник информации: данные открытых источников

7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились
- ✓ Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики
- ✓ Средняя стоимость квартиры в Новосибирске за апрель 2021 г – 82 355 руб.
- ✓ Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции - 6 месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

- Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
- На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
- На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
- Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объект недвижимости представляет собой встроенное помещение (квартиру), которое не может быть рассмотрено отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г. Новосибирск позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений после завершения строительства является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в разделе «Анализ местоположения объекта оценки» настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с праводтверждающими документами назначение рассматриваемых помещений – жилое, что позволяет использовать помещения для удовлетворения потребности в жилье.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются, так как не завершены строительные работы, предполагаемое, наиболее вероятное использование - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом, согласно существующей практике, жилой недвижимости в нежилой фонд существенно затруднен.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- ✓ расположение объектов недвижимости в жилых домах предполагает их использовать под размещение жилых помещений.

- ✓ использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартир в нежилой фонд.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки предполагаемое использование объектов, с точки зрения тенденций развития рынка жилой недвижимости Новосибирск и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объекта недвижимости – квартиры, является использование его как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка квартир. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объектов в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Несмотря на существующий в г. Новосибирск рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;

- N-* количество ценообразующих факторов;
DP_{ij}- значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий.

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка квартир в районе расположения объекта недвижимости.

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

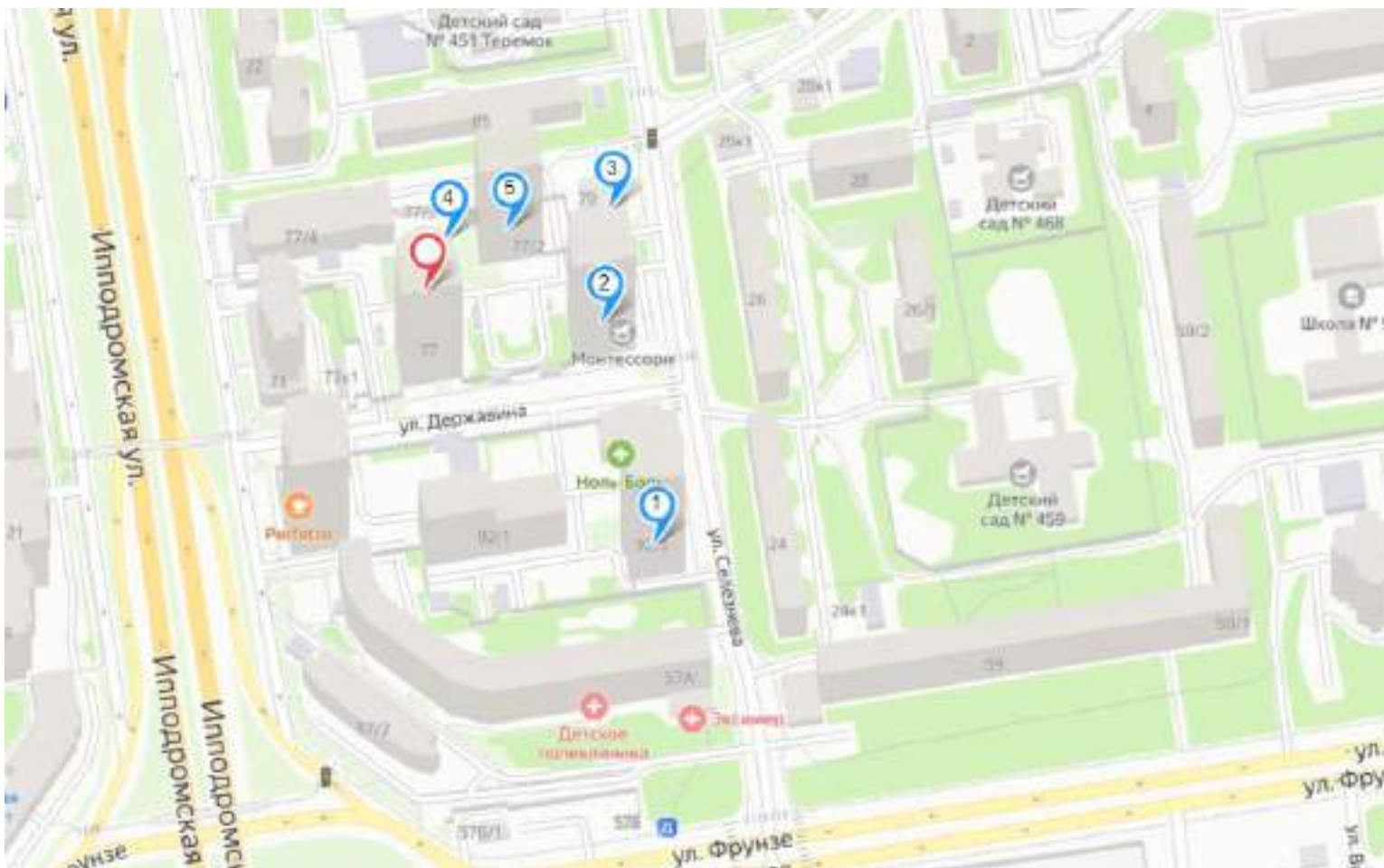
Таблица 11 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	-	11 000 000	12 999 000	13 500 000	10 100 000	11 000 000
Общая площадь	кв.м.	109,2	92,0	120,0	121,0	102,0	83,2
Дата предложения		24.05.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.92/3	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77/1	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77/1	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77/2
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Внутренняя отделка		Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная	Улучшенная (повышенная)	Высококачественная
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Этаж расположения		13	7	20	14	2	15
Этажность жилого дома		23	25	23	23	23	23
Наличие летних помещений		Есть (объединена с комнатой)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла		2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	Совмещенный санузел
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
Источник информации		-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/256870112/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254352821/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254649517/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254705468/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/256250230/

Источник: данные из открытых источников

Ниже на карте указано местоположение объектов аналогов (отмечены синими метками с соответствующим номером) и рассматриваемого жилого дома (отмечено красной меткой)

Рисунок 8 Расположение объектов аналогов и рассматриваемого жилого дома на карте г. Новосибирск



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Таблица 12 Расчет рыночной стоимости квартиры общей площадью 109,2 кв.м., расположенной по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник получения информации			https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/256870112/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254352821/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254649517/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254705468/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/256250230/
Цена предложения	руб.	?	11 000 000	12 999 000	13 500 000	10 100 000	11 000 000
Общая площадь	кв.м.	109,2	92,0	120,0	121,0	102,0	83,2
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	119 565	108 325	111 570	99 020	132 212
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		119 565	108 325	111 570	99 020	132 212
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		119 565	108 325	111 570	99 020	132 212
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		119 565	108 325	111 570	99 020	132 212
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		111 195	100 742	103 760	92 089	122 957
Дата предложения (дата проведения оценки)		24.05.2021 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		111 195	100 742	103 760	92 089	122 957
Местоположение		Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.92/3	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77/1	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77/1	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д.77/2
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Физические характеристики							
Общая площадь	кв.м.	109,2	92,0	120,0	121,0	102,0	83,2
<i>Корректировка</i>	%		0	0	3	0	-6
Материал стен		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Внутренняя отделка		Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная	Улучшенная (повышенная)	Высококачественная
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	4	0
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Инженерное оборудование		Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Наличие и тип санузла		2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	Совмещенный санузел
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	6
Этаж расположения		13/23	7/25	20/23	14/23	2/23	15/23
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие летних помещений		Есть (объединена с комнатой)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
<i>Корректировка</i>			0	0	-3	-3	-3
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		0	0	3	4	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		111 195	100 742	106 873	95 773	122 957
<i>Общая валовая коррекция</i>	%		0	0	6	7	15
Весовой коэффициент			0,25000	0,25000	0,19643	0,18750	0,11607
Коэффициент вариации	%	9,71%					
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	106 207					
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	11 598 000					

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

На объект оценки оформлено право собственности, как и на аналоги №1-№5, корректировки не вносятся.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка на уторговывание принимается согласно данным Ассоциации азвятия рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2021>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение /в РБ	По регионам		
					А - группа	Б - группа	В - группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 10 кв.м	0,08	0,35	0,05	0,05	0,05	0,03
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 10 кв.м	0,08	0,35	0,04	0,05	0,03	0,02
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,08	0,35	0,04	0,05	0,03	0,02
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,04	0,35	0,02	0,04	0,02	0,01
5	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,01	0,35	0,06	0,01	0,06	0,05
6	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 кв.м и больше	0,08	0,35	0,05	0,05	0,05	0,03
7	Парковочное место, машино-место	0,08	0,35	0,04	0,05	0,03	0,02

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -7%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рассматриваемого рынка жилой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1, №2, №3, №4, №5 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Объект недвижимости и объекты-аналоги №1-5 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости.

Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Рисунок 9 Корректирующие коэффициенты на общую площадь

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
	30-50	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	50-65	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	65-90	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	90-120	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	≥120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
		0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 13 Расчет корректировки на общую площадь

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Общая площадь	кв.м.	109,2	92,0	120,0	121,0	102,0	83,2
Корректировка	%		0	0	3	0	-6

Материал стен:

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 10 Значение корректирующих коэффициентов на материал стен жилого дома

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-5 расположены в аналогичных домах.

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

- **техническое состояние:** чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в жилом помещении, в данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

- **внутренняя отделка** - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Корректировки вносятся согласно данным Ассоциации азвития рынка недвижимости СтатРиэлт.

Таблица 14 *Корректирующие коэффициенты на уровень внутренней отделки*

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен – совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки – подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы – из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплое Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен – ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки – подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы – из ламината, качественного паркета, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование – улучшенного класса качества	1,02	1,11	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки – штукатурка, шпательная покраска. Полы – линолеум, паркет. Инженерное оборудование – эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,88	0,92	0,89

Таблица 15 *Размер корректировок в зависимости от состояния отделки*

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новая или почти новая отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные повреждения)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие «вопсы»), локальные трещины, с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,88	0,93	0,91
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки	0,73	0,85	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходимо ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,55	0,73	0,66

Таблица 16 *Расчет корректировки на общую площадь*

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Внутренняя отделка		Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная	Высококачественная	Улучшенная (повышенная)	Высококачественная
Корректировка	%		0	0	0	4	0
Состояние отделки		Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Инженерное оборудование

В данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1-5, поэтому величина поправки равна 0%.

Этажность

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 11. Значения корректирующих коэффициентов на этаж расположения

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		аналог				
объект оценки		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
	средний этаж	1,00	1,08	1,08	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Таблица 17 Расчет корректировки на этаж

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Этаж расположения		13/23	7/25	20/23	14/23	2/23	15/23
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 12. Значения корректирующих коэффициентов на наличие летних помещений

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
Объект оценки		есть	нет
	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Таблица 18 Расчет корректировки на наличие летних помещений

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Наличие летних помещений		Есть (объединена с комнатой)	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0	0	0	0	0

Тип и количество санузлов

Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения. Однако в большинстве городов самыми дорогими объектами оказались квартиры с совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что в новостройках чаще встречается подобный тип санузла.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Рисунок 13. Значения корректирующих коэффициентов на тип санузла

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

Таблица 19 Расчет корректировки на тип санузла

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Наличие и тип санузла		2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	2 санузла	Совмещенный санузел
Корректировка	%		0	0	0	0	6

Наличие мебели/бытовой техники

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

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

Корректировка на наличие мебели и техники принимается согласно данным Ассоциации азвития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2437-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

Рисунок 14. Значения корректирующих коэффициентов на наличие мебели/техники

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

Таблица 20 Расчет корректировки на наличие мебели/техники

	Ед. изм.	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Мебель, техника	Мебель, техника	Мебель, техника
Корректировка			0	0	-3	-3	-3

Общая чистая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении. К ним относятся: местоположение, экологические характеристики, наличие домофона/консьержа, использование, физические характеристики (общая площадь, площадь кухни, материал стен, инженерное оборудование, наличие лифта, этаж расположения, наличие балкона (лоджии)).

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

В данном случае объектам-аналогам №1, 2, 3, 4, 5 были присвоены весовые коэффициенты:

Таблица 21. Весовые коэффициенты, полученные при расчете рыночной стоимости

	OA1	OA2	OA3	OA4	OA5
Весовой коэффициент	0,25000	0,25000	0,19643	0,18750	0,11607

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 24.05.2021 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 22

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 23 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000	100	11 598 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки находится в диапазоне +/-5% от полученного результата рыночной стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24.05.2021 г. с учетом округления составляет:

Таблица 24 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000

Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составит:

Таблица 25 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
жилое помещение (квартира) общей площадью 109,2 кв.м (кадастровый номер: 54:35:101695:185), расположенная по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, д.77, кв.63	11 598 000

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



(Handwritten signature of the appraiser)
.....
(Handwritten signature of the director)
.....
«09.06.2021 г.»

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в адрес:
г. Краснодар, ул. Рашидовская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.raoufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкин Андрей Михайлович

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

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером № 00484.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» декабря 2015г.

Дата составления выписки «08» декабря 2015 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

Диплом является государственными документами
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **D-333/12**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан **Глешикову**
Андрею Михайловичу
в том, что он(а) с **14 мая 2012 г.** по **25 декабря 2012 г.**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ФГБОУ ВПО**
"Московский государственный
строительный университет
по программе **"Оценка стоимости**
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от **24 декабря 2012**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Глешикова**
Андрея Михайловича на ведение профессиональной деятельности в сфере **Оценка**
стоимости предприятия (бизнеса)

Город **Москва** 2012

Генеральный директор государственной комиссии
по профессиональной переподготовке **Глешиков**



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90272/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 декабря 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страховые ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713056834, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000000 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000099, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700013066	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 16 320.00 руб. (Шестнадцать тысяч триста двадцать рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления	

	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страховщик, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требованиям (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.10 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному извещению обстоятельства и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinivb@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плешкин Андрей Михайлович, тел. +7 (495) 258-37-33, эл. почта: maib@scor.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя филиала страхования ответственности Москаленко Андрей Сергеевич, действующего на основании доверенности №0604/20 от 10.11.2015г.

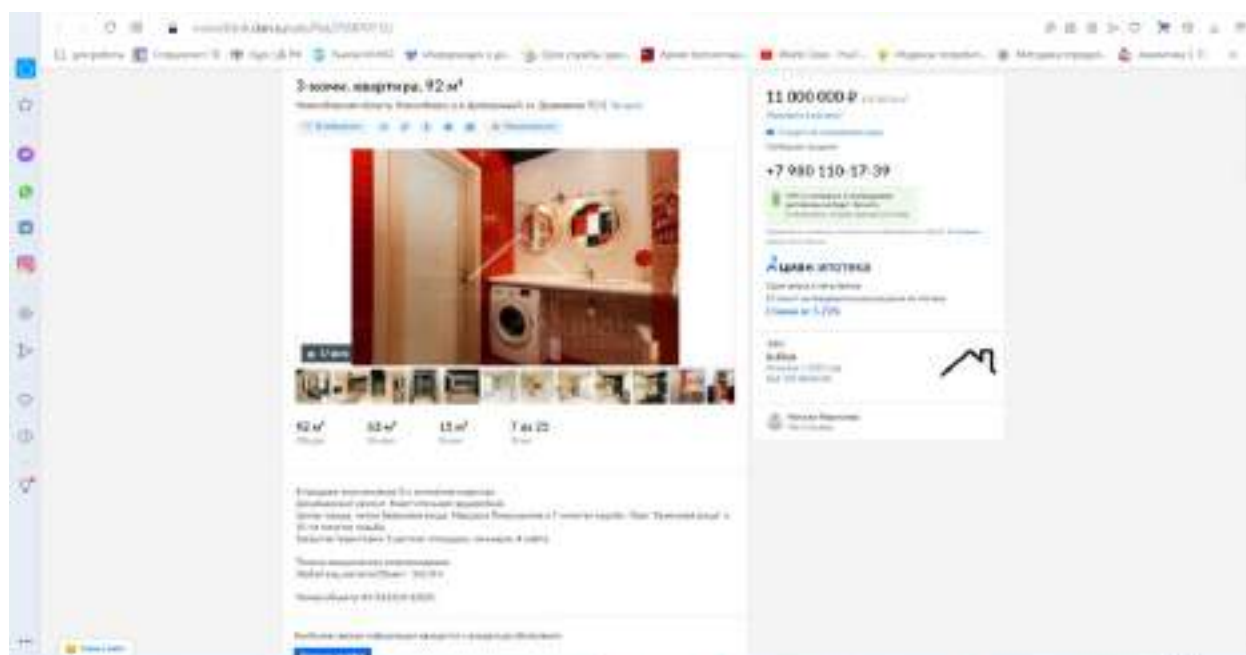
ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																																																					
г. Москва		9 декабря 2020 г.																																																					
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.																																																							
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.																																																							
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713058834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000055 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102000000000593. БИК 044528593																																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739842905, КПП 771801001, ИНН 7702513460																																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000,00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000,00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																																																						
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																																																						
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600,00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналочного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке: <table><tr><th>Взнос</th><th>Сумма, руб.</th><th>Срок</th><th>Оплачивается в срок до:</th></tr><tr><td>1</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>31 января 2021 г.</td></tr><tr><td>2</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2021 г.</td></tr><tr><td>3</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2021 г.</td></tr><tr><td>4</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2021 г.</td></tr><tr><td>5</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2022 г.</td></tr><tr><td>6</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2022 г.</td></tr><tr><td>7</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2022 г.</td></tr><tr><td>8</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2022 г.</td></tr><tr><td>9</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2023 г.</td></tr><tr><td>10</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2023 г.</td></tr><tr><td>11</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2023 г.</td></tr><tr><td>12</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2023 г.</td></tr></table>			Взнос	Сумма, руб.	Срок	Оплачивается в срок до:	1	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.	2	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	3	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	4	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.	5	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	6	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.	7	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.	8	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.	9	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.	10	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.	11	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.	12	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.	Срок	Оплачивается в срок до:																																																				
1	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.																																																				
2	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																																				
3	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																																				
4	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																																				
5	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																																																				
6	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.																																																				
7	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.																																																				
8	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.																																																				
9	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																																																				
10	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.																																																				
11	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.																																																				
12	122 300,00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.																																																				
В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.																																																							
В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.																																																							
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																																																						
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (оба даты включительно);																																																						

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.								
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренный разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату. Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непродвинутых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится («не распространяется») на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: koz@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 768-09-99 доб 15-60, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru, - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 64/ИП/13 от 31.05/2013, тел. +7 (903) 103-21-64, эл. почта: elinaib@yandex.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел. +7(495) 268-37-33, эл. почта: may@sier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя генерального директора Корпоративного блока Московского регионального центра Корсакова Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0622/20 от 23.03.2020г.								

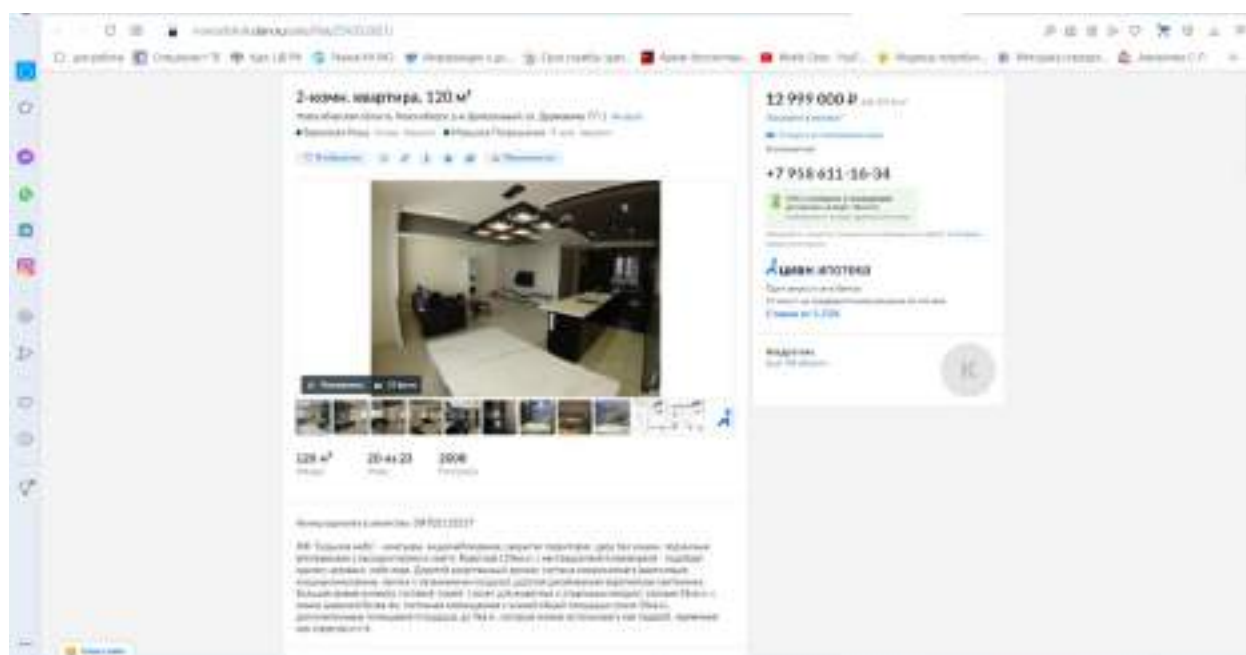
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

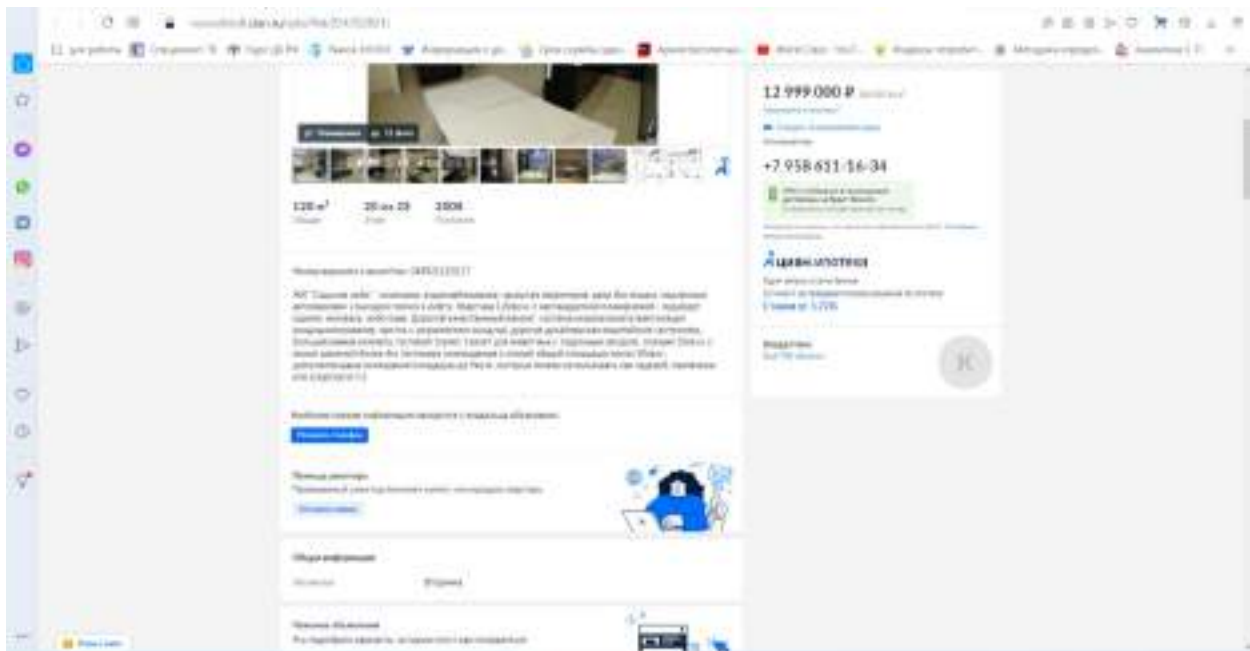
Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

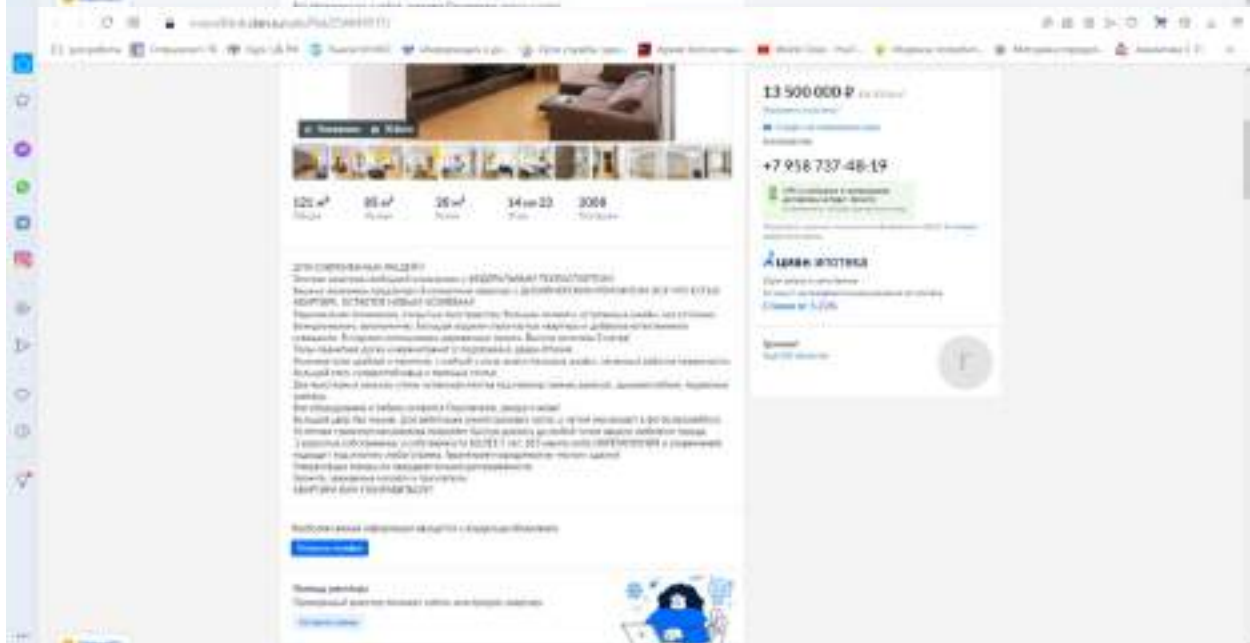
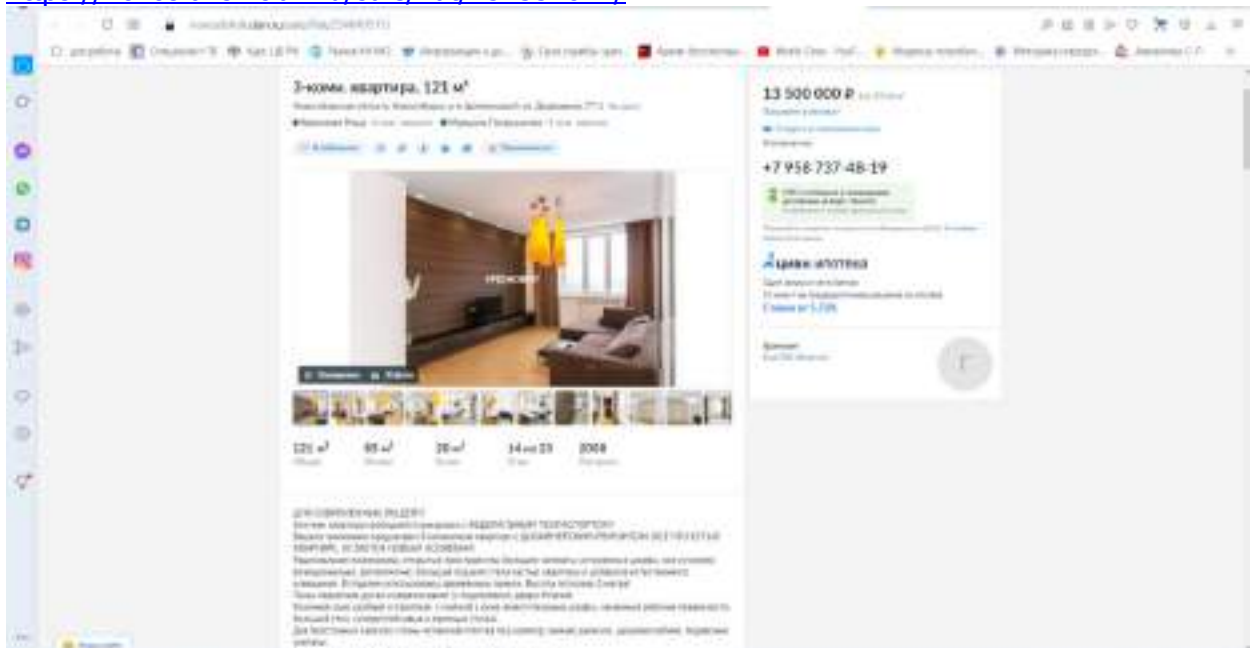


<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/256870112/>

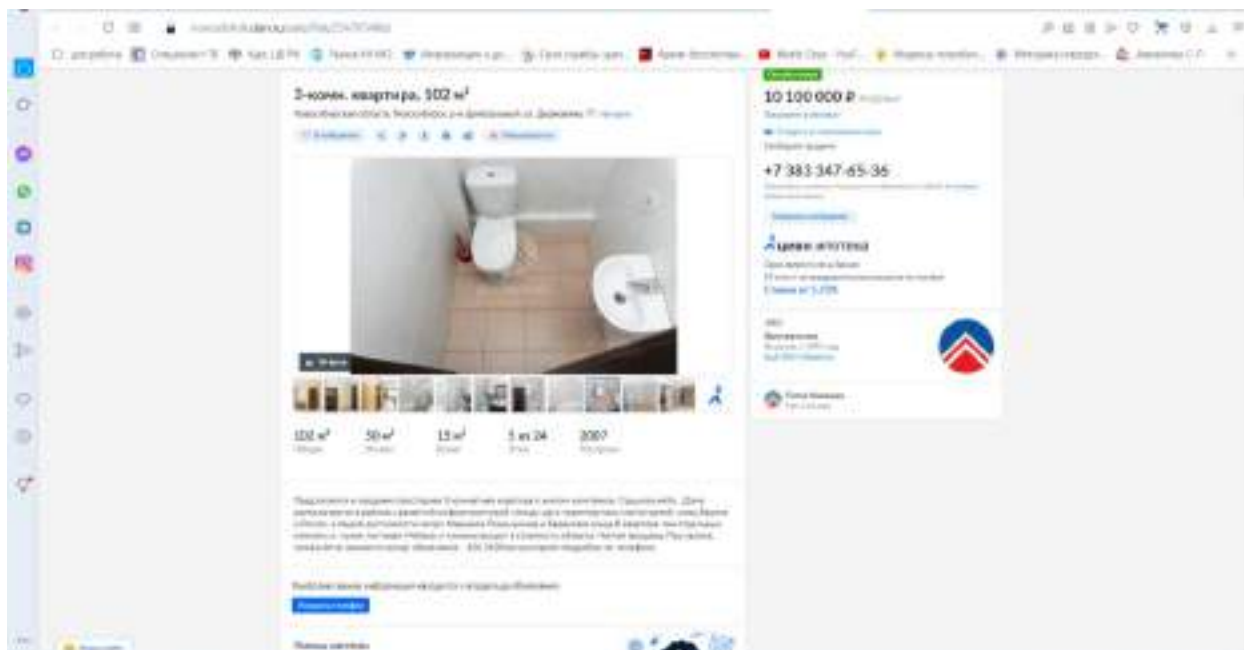




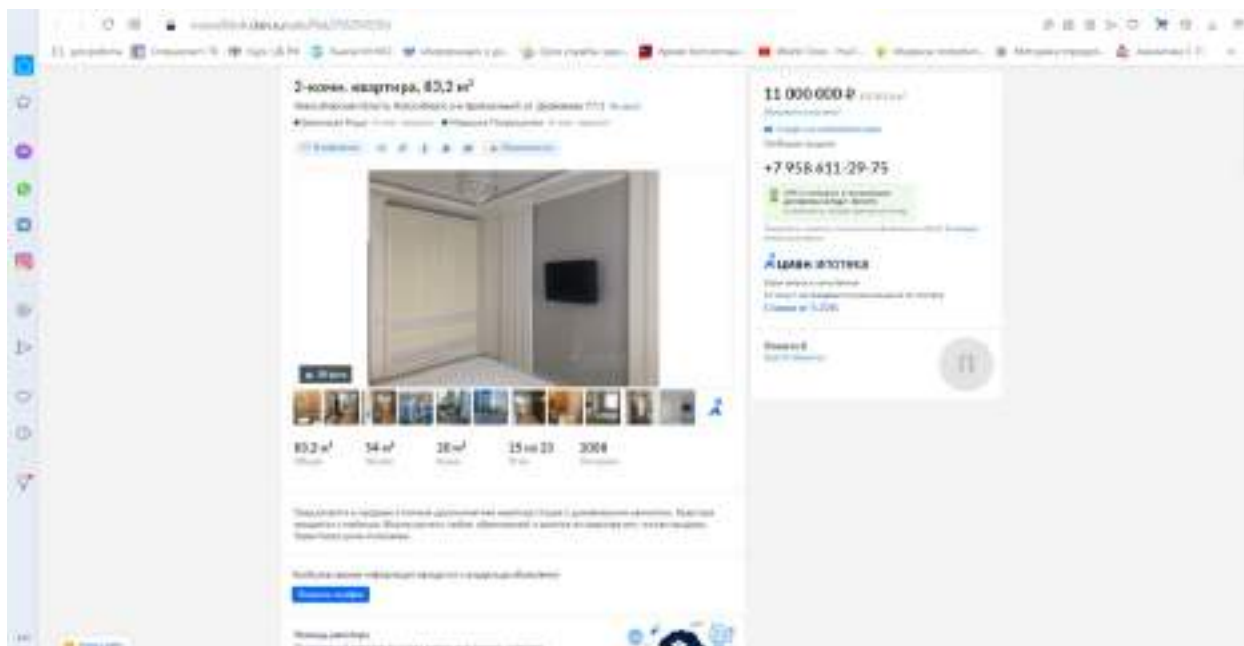
<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254352821/>

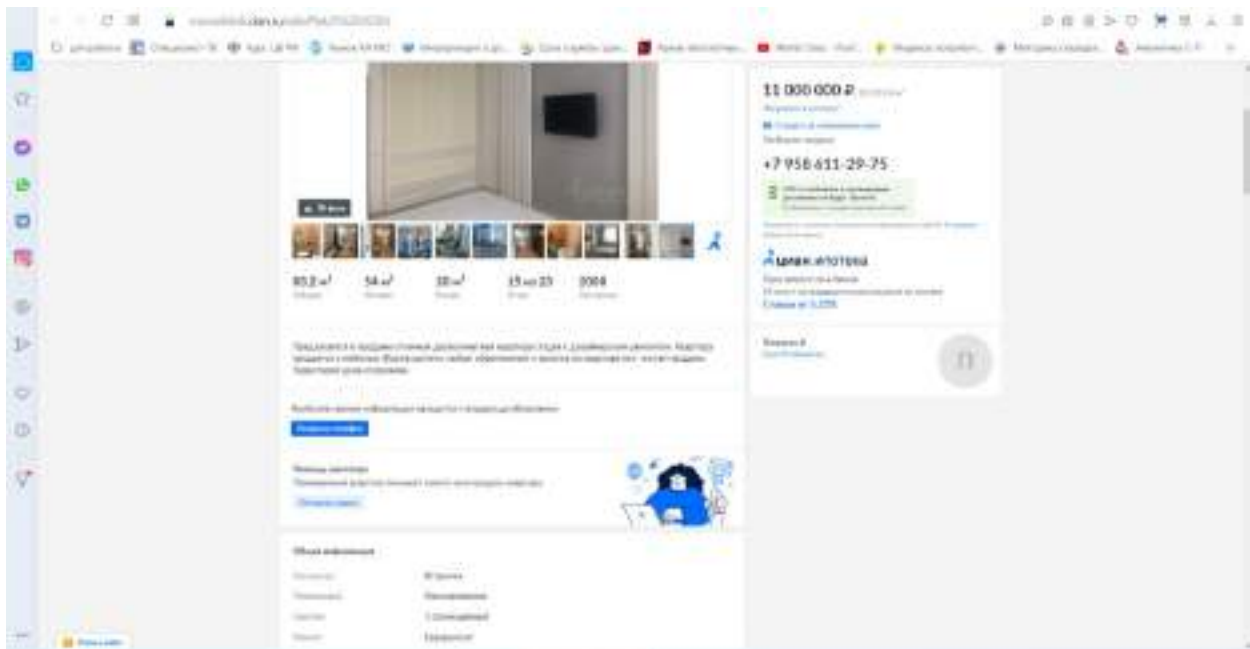


<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254649517/>



<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/254705468/>





<https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/256250230/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

получено и подписано
указ 03.06.2021
на ГЗС-11-26

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимости
(квартиры)

Город Новосибирск

«11» мая 2021 года.

Чугуевский Павел Юрьевич, 30.09.1986 года рождения, место рождения: гор. Омск, имеющий паспорт гражданина РФ серии 50 06 № 080355, выданный УВД Дзержинского района города Новосибирска, код подразделения 542-001, дата выдачи: 02.11.2006, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Новосибирская область, Карасукский район, г. Карасук, ул. Белинского, дом № 27, кв. 1, ИНН 542222858466,

Мельникова Татьяна Михайловна, 07.05.1984 года рождения, место рождения: г. Новосибирск, имеющая паспорт гражданина РФ серии 50 20 № 161630, выданный ГУ МВД России по Новосибирской области, код подразделения 540-008, дата выдачи: 30.09.2020, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. 208, кв. 56, ИНН 540527728404,

именуемые в дальнейшем – «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инвест Менеджмент Центр» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов № 3184 от 26.07.2016, далее – «Фонд», в лице Генерального директора Сторчака Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом, именуемое далее по тексту – «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Фонда под управлением Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

- квартира, назначение: жилое помещение, площадь: общая 109.2 кв.м., этаж № 13, адрес: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 77, кв. 63, кадастровый номер 54:35:101695:185 (далее и везде по тексту настоящего Договора – «Имущество»).

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве: общая совместная собственность на основании Договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 01.06.2018, номер и дата государственной регистрации права: 54:35:101695:185-54/001/2018-3, 09.06.2018; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Имущество никому не продано, не подарено, в споре, под арестом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами в пользу третьих лиц за исключением прямо указанных в настоящем Договоре не обременено.

1.4. В отношении Имущества установлены следующие обременения: ипотека в силу закона, дата государственной регистрации: 09.06.2018 00:00:00, номер государственной регистрации: 54:35:101695:185-54/001/2018-4, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.06.2018 на 242 месяца; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 01.06.2018.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Продавец обязан:

- передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи свободным от любых прав и притязаний третьих лиц в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с момента подписания настоящего Договора;

- предоставить Покупателю все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество;

- уплатить все налоги и иные обязательные платежи, взимаемые с собственника Имущества, начисленные до момента продажи;

- возратить все полученное от Покупателя во исполнение настоящего Договора в случае отказа Покупателя от исполнения Договора в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента, когда Продавец считается получившим уведомление Покупателя об отказе от исполнения настоящего Договора.

2.2. Продавец имеет право:

- требовать от Покупателя приемки Имущества в установленный Договором срок.

2.3. Покупатель обязан:

- нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество;

- уплатить Продавцу предусмотренную настоящим Договором цену Имущества в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

- своевременно уплачивать налоги, иные обязательные платежи, в т. ч. платежи за коммунальные и прочие услуги, принимать участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.

2.4. Покупатель имеет право:

- проверять сведения об Имуществе, предоставляемые ему Продавцом;

- в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложных сведений об Имуществе, которые могут оказать влияние на решение Покупателя о его приобретении, требовать уменьшения покупной цены или расторжения настоящего Договора и возмещения причиненных ему убытков;

- отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения или невозможности исполнения Продавцом обязанности по передаче Имущества, включая наличие непогашенной записи об ипотеке, непогашенных запретов регистрационных действий, иных не снятых в разумный срок ограничений и обременений в отношении Имущества; в этом случае настоящий Договор считается прекращенным с момента, когда Продавец считается получившим уведомление Покупателя об отказе от исполнения настоящего Договора.

2.5. Стороны имеют иные права и несут обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

2.6. Продавец считается исполнившим свои обязательства по передаче Имущества в собственность Покупателя с момента подписания акта приема-передачи Имущества.

2.7. Покупатель считается исполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого Имущества в соответствии с условиями, определенными разделом 3 настоящего Договора.

2.8. Лиц, сохраняющих право проживания в квартире (Имуществе), нет.

2.9. По соглашению Сторон переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации до передачи Имущества Продавцом Покупателю. Государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности оплачивает Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Имущества по настоящему Договору составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

3.2. Покупатель обязан уплатить Продавцу цену Имущества, определенную пунктом 3.1 настоящего Договора, в безналичной форме путем перечисления денег по следующим реквизитам:

- 5 282 960 (Пять миллионов двести восемьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 15 копеек уплачиваются в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с момента подписания

настоящего Договора на счет Продавца, открытый в целях исполнения Договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 01.06.2018, заключенного между Продавцом и Банком ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, по следующим реквизитам:

Банк получателя: Филиал № 5440 Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

БИК: 045004719, ИНН / КПП Банка получателя: 7702070139 / 540143001

к/с 30101810450040000719, счет получателя: 40817810202400017730

получатель: Мельникова Татьяна Михайловна

назначение платежа: в счет погашения долга Мельниковой Татьяны Михайловны по договору ипотеки № 623/3040-0003024 от 01.06.2018

- 4 717 039 (Четыре миллиона семьсот семнадцать тысяч тридцать девять) рублей 85 копейка уплачиваются на счет Продавца в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, а именно:

Получатель: ЧУГУЕВСКИЙ ПАВЕЛ ЮРЬЕВИЧ

Номер счета: 40817810844056692318

Банк получателя: СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 045004641, Корр. счет: 30101810500000000641,

ИНН: 7707083893, КПП: 540645005

3.3. Стороны договорились, что право залога на Имущество в силу закона у Продавца не возникает (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой государственной регистрации.

Все неустойки и иные штрафные санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Покупателем по настоящему Договору уплачиваются за счет собственных средств ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр».

4.2. За просрочку передачи Имущества по настоящему Договору Продавец уплачивает Покупателю штрафную неустойку, исчисляемую исходя из 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены Имущества, определенной пунктом 3.1 настоящего Договора.

4.3. Возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, ответственность Сторон определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими принятых на себя обязательств.

6.2. При наличии основания для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Сторона направляет другой стороне соответствующее уведомление. В этом случае Договор прекращается с момента получения Стороной указанного уведомления.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

7.2. Неурегулированные в процессе переговоров спорные вопросы передаются на разрешение суда в соответствии с процессуальным законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем Договоре. Уведомление или иное сообщение считается полученным на 6 (Шестой) рабочий день с момента его отправки, если оно не было получено раньше.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, второй – у Покупателя, а третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель:

ООО «УК «Инвест Менеджмент Центр»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Серебро –
инвестиции в недвижимость»
630049, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 260/2
ОГРН 1137746080768
ИНН 7718919844, КПП 540201001
счет получателя: 40701810500290000009
в Филиале "Газпромбанк"
(АО) "Западно-Сибирский",
БИК 045004783,
к/с 30101810400000000783



(П.С. Сторчак)

Продавец:

Чугуевский Павел Юрьевич,
30.09.1986 года рождения, место рождения:
гор. Омск, имеющий паспорт гражданина РФ
серии 50 06 № 080355, выданный УВД
Дзержинского района города Новосибирска,
код подразделения 542-001, дата выдачи:
02.11.2006, зарегистрированный по месту
жительства по адресу: Новосибирская
область, Карасукский район, г. Карасук, ул.
Белинского, дом № 27, кв. 1, ИНН
542222858466

 (Чугуевский П.)

Мельникова Татьяна Михайловна,
07.05.1984 года рождения, место рождения:
г. Новосибирск, имеющая паспорт
гражданина РФ серии 50 20 № 161630,
выданный ГУ МВД России по
Новосибирской области, код подразделения
540-008, дата выдачи: 30.09.2020,
зарегистрированная по месту жительства по
адресу: Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, д. 208,
кв. 56, ИНН 540527728404,

 (Мельникова Т.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области	
Произведена государственная регистрация	Право общей долевой собственности
Дата регистрации	24.05.2021
Номер регистрации	54:35:101695:185-54/163/2021-8
Государственный регистратор прав	 (подпись, М.П.)  Бадажков А.И. (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Новосибирск	
Произведена государственная регистрация	Ипотека в силу закона
Дата регистрации	24.05.2021
Номер регистрации	54:35:101695:185-54/163/2021-10
Государственный регистратор прав	 (подпись, М.П.)  Бадажков А.И. (Ф.И.О.)

Прошито, пронумеровано	51/05/01	лист
Полнота	полнота	72
лист	полнота	72
лист	полнота	72
лист	полнота	72



Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Выдано в соответствии с требованиями Федерального закона

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Лист 1 Лист 3

Получатель выписки			
выд. объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 3
24 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	54:05:1010505:185		
Номер кадастрового квартала:	54:05:1010505		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2013		
Решение государственной кадастровой оценки:	актуальное отсутствует		
Муниципальное образование:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дзержинская, д. 77, кв. 63		
Площадь:	108,2		
Назначение:	Жилище (жилая)		
Назначение:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, нежилое место:	Этаж № 13		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	854062,44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	54:05:1010505:38		
План разрешенного использования:	жилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения и специализированного жилого фонда, в котором расположено нежилое место с определенным использованием для нежилого дома коммерческого использования:	актуальное отсутствует		
Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости:	Ссылка на объект недвижимости имеет статус "актуальная, ранее существовавшая"		
Диагноз статуса:	Сведения, необходимые для заключения раздела 3 - План разрешенного использования, нежилого места на этаже (этажи) здания, отсутствуют		
Получатель выписки:	Чугуновский Павел Юрьевич		

получатель выписки	получатель выписки
--------------------	--------------------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Получатель выписки			
выд. объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
24 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	54:05:1010505:185		
1	Принадлежность (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого реестра владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и в Едином государственном реестре недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 54:05:1010505:185-54:063:2021-9 54:05:2821:05:42:16
3	Дополнительные сведения:	3.1	Получатель выписки - собственник недвижимости (квартиры), выдан 11.05.2021г.
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона системы третьего лица, органы:	4.1	на государственную регистрацию сделок, права, ограничения права не представляется оснований. Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), находящееся в силу пункта 6 статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Долгосрочное удержание
	дата государственной регистрации:		24.05.2021 05:42:16
	номер государственной регистрации:		54:05:1010505:185-54:063:2021-9
	сроки, на которые установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 24.07.2024 по 15.08.2024
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого реестра владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и в Едином государственном реестре недвижимости
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 26.07.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона системы третьего лица, органы:		актуальное отсутствует

получатель выписки	получатель выписки
--------------------	--------------------

[Signature]



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
«Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральное казенное учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области»
казенное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации прав»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.06.2021, поступившего на рассмотрение 09.06.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Пояснение к выписке из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
9 июня 2021 г. № КУ ВН-002/2021-49757726			
Кадастровый номер:	54:35:101695:185		
Номер кадастрового квартала:	54:35:101695		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Деревянко, д. 57, кв. 63		
Площадь:	109,2		
Назначение:	Жилые помещения		
Наименование:	Квартира		
Номер, этажа, на котором расположен объект недвижимости, являющийся частью здания:	Этаж № 12		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровый номер, кв.м:	8540062.44		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	54:35:101695:38		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специального жилищного фонда, в котором помещения предназначены для обеспечения использования или проживания дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (в том числе этаж), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Григорьев Владимир Николаевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Пояснение к выписке из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
9 июня 2021 г. № КУ ВН-002/2021-49757726			
Кадастровый номер:	54:35:101695:185		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Вкладыш инвестиционного плана Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 54:35:101695:185-54:163/2021-8 24.05.2021 05:42:16
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие Банка ВТБ (публичное акционерное общество), необходимое в силу части 4 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.05.2021 05:42:16
	номер государственной регистрации:		54:35:101695:185-54:163/2021-8
	сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.07.2016 по 15.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Вкладыш инвестиционных планов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных списков счетов владельцев инвестиционных планов в реестре вкладов инвестирования планов в счета (для владельцев инвестиционных планов)
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость", от 26.07.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Наименование		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела № 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
9 июня 2021 г. № КУВН-002/2021-09757736		
Кадастровый номер: 54:15:101693:184		
6	Земельные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
7	Сведения о ипотеке и в том числе зарегистрированного права	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии ограничений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отчуждении объекта недвижимости	отсутствуют

ПОДПИСЬ НЕЗАВИСИМОГО ЭКСПЕРТА	ПОДПИСЬ	ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИИ
	М.П.	

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР УЧЕТА ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ"**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ помещение
(вид объекта учета)

_____ квартира
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Новосибирская область	
Район	--	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Новосибирск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Державина
Номер дома	77	
Номер корпуса	--	
Номер строения	--	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	63	
Иное описание местоположения	--	

Инвентарный номер	35.02009/000.063					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

"17" октября 2016 г.

Начальник

Новосибирского отдела

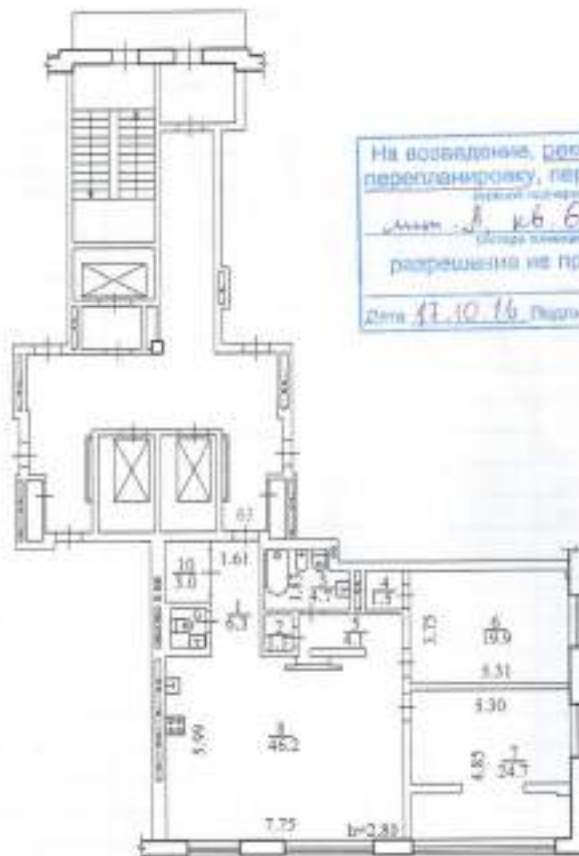
М.П.

С.Ю. Ячина
(инициалы, фамилия)

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ

КВАРТИРЫ
(высотаровки из лестничного проема)

13 этаж



На возведение, реконструкцию,
перепланировку, переустройство
инженерных коммуникаций
Литер. А, кв. 63
(История планировки)
разрешения не предъявлено
Дата 17.10.16 Подпись [подпись]

РОССИЯ	ОГУП "Техцентр НСО"		Лист № 1
Литер А	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН квартиры		Листов 1
	улица	Державина № 77	Масштаб 1:200
	Наименование пункт	г.Новосибирск	
	Район	Центральный	
	Субъект РФ	Новосибирская область	Подпись [подпись]
Дата	Исполнитель	Инициалы, фамилия	
17.10.2016г	Специалист	Шестакова О.С.	
	Проверил	Прокопьева Ю.Ю.	

