



ИНН: 7203479110 КПП: 720301001 ОГРН: 1197232012119. эл. почта: 746056@bk.ru, Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, помещение 11, Почтовый адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2/6, помещение 11 (офис 505),  
Тел. 8 (3452) 29-05-22, 8(902)201-0000

Отчет утверждаю:  
Генеральный директор  
М. Н. Соловьева

**ОТЧЕТ № 132/2025  
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу:  
Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.

<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	Договор №132/2025 возмездного оказания услуг по оценке от 17 ноября 2025г.
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Зворыгина Светлана Васильевна (06.11.1978 года рождения, месторождения: с. Кирилловка Володарского района Донецкой области, зарегистрирована по адресу: г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47, ИНН 027104501504) в лице финансового управляющего Лапика Леонида Николаевича (ИНН 890305907635, СНИЛС 12395916277), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, Россия, Москва г., вн.тер. г. муниципальный округ Даниловский, Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85, ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209), действующего на основании Определения Арбитражного суда Тюменской области от 02.09.2024 года по делу А70-15553/2022
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация консалтинга»
<b>ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ</b>	Рыночная
<b>ДАТА ОЦЕНКИ</b>	17 ноября 2025г.
<b>ПЕРИОД СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	17.11.2025г.-19.11.2025г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	19.11.2025г.
<b>ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА</b>	132/2025

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ №132/2025

Г-ну Лапику

19 ноября 2025г.

**Уважаемый Леонид Николаевич!**

В соответствии с Договором №132/2025 возмездного оказания услуг по оценке от 17 ноября 2025г., оценщик ООО «Корпорация консалтинга» выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки – Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.

Рыночная стоимость объекта оценки<sup>1</sup> на дату оценки 17 ноября 2025 г., составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. <sup>2</sup>
Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.	4 482 000 <b>Четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей</b>

*Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость в соответствии с Задаaniem на оценку.*

*Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.*

*По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту. Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.*

Настоящий отчет предоставлен Заказчику в одном экземпляре.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Корпорация консалтинга»



Соловьева М. Н.

<sup>1</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке

<sup>2</sup> Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

## СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо К отчету №132/2025	2
1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	6
5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
6. Основные факты и выводы	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к недвижимому имуществу, существенно влияющие на его стоимость	12
7.4. Классификация объекта оценки	16
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	17
8.1. 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	18
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	29
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	36
9.1. Основные этапы процесса оценки	38
9.2. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	38
9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке объекта оценки	39
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	40
11. Приложения	58
11.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке	58
11.2. Копии источников информации	59
11.3. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика	66
11.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Фотоматериалы объекта оценки.	77

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки.</b> <i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</i>	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655.
<b>Существующие имущественные права на объект оценки:</b>	Вид права: собственность
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Собственность Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
<b>Цель оценки</b>	<i>Результаты оценки предполагается использовать в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости для реализации на торгах в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"</i>
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости)</b>	Рыночная стоимость <i>Предпосылки стоимости:</i> -предполагается сделка с объектом оценки -участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) -датой оценки является дата проведения осмотра объекта оценки. <b>17 ноября 2025 г.</b> -предполагаемым использованием объекта оценки является наиболее эффективное использование, соответствующее текущему использованию -характер сделки: добровольная сделка
<b>Дата оценки</b>	<b>17 ноября 2025г.</b>
<b>Срок признания итоговой величины стоимости объекта оценки, рекомендуемой для целей совершения сделки</b>	<b>19 ноября 2025г. – 19 мая 2026 г.</b>
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчёт об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке полностью или частично может копироваться, распространяться и (или) публиковаться Заказчиком без письменного согласия оценщика.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки должна быть представлена в виде числа, округленного до целого, результат оценки выражается в российских рублях, без учета НДС
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и подп. 9 п. 7 федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI) в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 2.1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таблица 2.2

Стандарты саморегулируемой организации	
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)	Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В соответствии с подп. 11 п. 7 федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI) в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

### 3.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего

сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### **3.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)**

Специальных допущений в рамках настоящего отчета принято не было.

### **3.3. Ограничения оценки**

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено **Договором** и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомочным, если таковое не оговорено в отчете.

### **Профессиональное суждение об уровне существенности допущений и ограничений оценки.**

Приведенные оценщиком в данном отчете допущения и ограничения оценки, по мнению оценщика имеют средний уровень существенности, поскольку отсутствие данных допущений и ограничений может неоднозначно повлиять на определение итоговой стоимости объекта оценки.

## **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ**

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Арбитражный управляющий</b>	<i>Лапик Леонид Николаевич (ИНН 890305907635, СНИЛС 123-959-162 77)</i>
<b>Адрес для корреспонденции</b>	629735, Ямало-Ненецкий АО, г.Надым, а/я 9
<b>E-mail</b>	leonid.lapik@gmail.com
<b>СРО АУ</b>	АССОЦИАЦИЯ "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА" (ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209)
<b>Адрес СРО АУ</b>	115191, г Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., г. Москва,

	Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85
<b>Сведения об оценщике</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество Оценщика</b>	<i>Соловьева Марина Николаевна</i>
<b>Адрес электронной почты</b>	<i>746056@bk.ru</i>
<b>Контактный телефон</b>	<i>(3452) 29-05-22</i>
<b>Местонахождение оценщика</b>	625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2/6, помещение 11 (офис 505)
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» Регистрационный номер 006178, дата вступления 02.12.2009 года Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков» Адрес юридический: 105005, город Москва, ул Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова серии ПП № 932967 от 12.12.2007 года. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»</li> <li>• Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000090-003 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков от 18 апреля 2014г,</li> <li>• Удостоверение о квалификации «Судебная экспертиза в оценке активов» № 7827 00028339, регистрационный номер 077-16 от 24 июня 2016 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042079-1 от 23 июля 2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат действует до 23.07.2027г.</li> </ul>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ», договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности 433-154476/24/0325R/776/00003/24-006178 от 02.12.2024 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей РФ. Действителен до 30.06.2026г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2007 года
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
<b>Полное наименование</b>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация консалтинга»</i>
<b>Краткое наименование</b>	ООО «Корпорация консалтинга»
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1197232012119
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	08.05.2019г.
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, помещение 11, Почтовый адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2/6, помещение 11 (офис 505)
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	ООО Страховая Компания «Гелиос» договор страхования ответственности оценщиков № 700-0002841-01997 от 16.06.2025 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей РФ. Действительна с 01.07.2025 г. по 30.06.2026г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Настоящим ООО «Корпорация консалтинга» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Сведения о саморегулируемой организации оценщиков</b>	
<b>Ассоциация «Русское общество</b>	Адрес: 105005, город Москва, ул Фридриха Энгельса, д. 46 стр. 2

оценщиков»	Телефон: +7 (495) 662 7425 Электронная Сайт: <a href="http://sraroo.ru/">http://sraroo.ru/</a>	почта: <a href="mailto:info@sraroo.ru">info@sraroo.ru</a>
------------	--	---

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Наименование привлеченных организаций и степень их участия	Иные организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №132/2025 возмездного оказания услуг по оценке от 17 ноября 2025г.		
Заказчик	Зворыгина Светлана Васильевна (06.11.1978 года рождения, месторождения: с. Кирилловка Володарского района Донецкой области, зарегистрирована по адресу: г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47, ИНН 027104501504) в лице финансового управляющего Лапика Леонида Николаевича (ИНН 890305907635, СНИЛС 12395916277), член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (115191, Россия, Москва г., вн.тер. г. муниципальный округ Даниловский, Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85, ИНН 7705431418, ОГРН 1027700542209), действующего на основании Определения Арбитражного суда Тюменской области от 02.09.2024 года по делу А70-15553/2022		
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Корпорация консалтинга», в лице генерального директора Соловьевой Марины Николаевны, действующего на основании Устава		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Полная информация, идентифицирующая объект оценки представлена в разделе 7.2, таблицы 7.2.2-7.2.3		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		
	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
	не использовался	<b>4 482 000</b>	не использовался
Итоговые величины стоимости объекта оценки <sup>3</sup> на дату оценки 17 ноября 2025г.	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.<sup>4</sup></b>	
	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.	<b>4 482 000</b> <b>(Четыре миллиона</b> <b>четыреста восемьдесят две</b> <b>тысячи) рублей</b>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выводы Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки		
Порядковый номер отчета	132/2025		
Дата составления отчета	19 ноября 2025г.		
Дата проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не производился, доступ закрыт		

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<sup>3</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке

<sup>4</sup> Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

Согласно подп. 10 п. 7 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащему юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

### 7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655.

### 7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 7.2.1. Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 7.2.1

Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов : 4
2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655			
Кадастровый номер:		72:23:0216002:10184	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 72:23:0216002:10184-72/052/2024-49 17.01.2024 08:36:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе.

#### 7.2.2. Балансовая стоимость недвижимого имущества

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие данной информации никак не повлияет на определение рыночной стоимости объекта оценки.

#### 7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

#### Характеристики объекта оценки

Таблица 7.2.2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Вид жилого помещения	Квартира
Адрес	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47
Назначение	Жилое
Кадастровый номер	72:23:0216002:10184
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	72:23:0216002:1169
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Площадь общая, кв.м.	43,9

Этажность жилого дома	5
Этажное расположение объекта оценки	Этаж № 05
Информация о наличии/отсутствии перепланировки	Нет
Состояние отделки	Согласно данным фотоматериалов и информации, предоставленной Заказчиком, состояние внутренней отделки – «Стандарт»
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655.

**Характеристики жилого дома, в котором расположен объекта оценки**

Таблица 7.2.3

**Анкета дома г. Тюмень, ул. Луначарского, 38**

Жилой дом в Тюмени, Тюменской области, по адресу ул. Луначарского, 38 построен в 1962 году, 5-этажный, имеет общую площадь всех помещений 3132.8 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Запад» с 30.04.2015.

Адрес: ул. Луначарского, 38, Тюмень, Тюменская область [На карте](#)

Год постройки: 1962

Количество этажей: 5

Тип дома: Многоквартирный дом

Жилых помещений: 64

Капитальный ремонт: см. сроки

Серия, тип постройки: кирпичный дом

Тип перекрытий: Перекрытия из железобетонных плит

Материал несущих стен: Стены кирпичные

Тип мусоропровода: Отсутствует

Дом признан аварийным: Нет

Выписка из ЕГРН: [Как получить выписку?](#)

Кадастровый номер: 72:23:0216002:1169

Код ОКТМО: 71701000001

Управляющая компания: УК «Запад» с 30.04.2015

[Оставить отзыв](#) о доме или УК

**Основные сведения**

Год ввода в эксплуатацию	1962	Площадь парковки м <sup>2</sup>	0
Дом признан аварийным	Нет	Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет
Состояние дома	Исправный	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество квартир	64	Износ здания, %	48.7
Количество нежилых помещений	1	Площадь многоквартирного дома, кв.м	3132.8
Количество балконов	36	Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	2508.1
Класс энергетической эффективности	C	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	631.9
Количество подъездов	4	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	232.40
Наибольшее количество этажей	5	Площадь зем. участка общего имущества м <sup>2</sup>	2599
Наименьшее количество этажей	5	Серия, тип постройки здания	кирпичный дом
Подземных этажей	1	Статус объекта культурного наследия	Нет
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора		

The screenshot shows a web browser window with the URL [dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/234637?ysclid=mi5ppe78xa596431658](https://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/234637?ysclid=mi5ppe78xa596431658). The page title is "Инженерные системы" (Engineering systems). Below the title, there are two main sections: "Инженерные системы" and "Конструктивные элементы" (Constructive elements).

**Инженерные системы**

Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Система пожаротушения	Отсутствует
Водоотведение	Центральное	Теплоснабжение	Центральная
Система водостоков	Наружные водостоки	Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Газоснабжение	Центральное	Электроснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Кольцевая или с закольцованными вводами	Количество вводов в дом, ед.	1

**Конструктивные элементы**

Мусоропровод	Отсутствует	Перекрытия	Перекрытия из железобетонных плит
Несущие стены	Стены кирпичные		
Площадь подвала, кв.м	884.90		
Фундамент	Ленточный		

At the bottom of the screenshot, there is a URL: <https://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/331704?ysclid=mhlnlaqwhe897809097>

**Профессиональное суждение об уровне существенности исходной информации, имеющейся у оценщика, касательно объекта оценки.**

Имеющаяся у оценщика информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, а также проведенный визуальный осмотр, дает оценщику полное представление об оцениваемом имуществе, а соответственно способствует получению корректного итогового результата определения рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, данная информация имеет высокий уровень существенности.

**7.2.4. Сведения об износе и устареваниях недвижимого имущества**

Описание технического состояния объекта составлено по результатам собственного визуального осмотра с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970г. №404.

**Критерии физического износа недвижимого имущества**

Таблица 7.2.4

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем обычном ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный обычный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального (обычный) ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального (обычный) ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

## Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества

Таблица 7.2.5

Наименование недвижимого имущества	Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.	21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального (обычный) ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

К устареванию имущества относят потерю стоимости из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, окончание производства, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

Выделяют устаревание: функциональное и внешнее.

**Функциональное устаревание (обесценение)** - это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

Функциональное устаревание делят на:

- моральный износ – это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, которое обусловлено развитием новых технологий в сфере производства аналогичных средств труда;
- технологический износ – это следствие научно-технического прогресса в области создания новых конструкций, технологий и материалов.

Технический прогресс и появление новых конструкций неизбежно приводят к функциональному износу существующего оборудования.

Функциональный износ означает обесценивание актива вследствие того, что на рынке к моменту оценки появились аналоги рассматриваемого актива, которые удовлетворяют ту же потребность, но имеют лучшее соотношение между ценой и качеством. Часто функциональный износ связывают с понятием морального устаревания.

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам.

Признаков функционального устаревания не выявлено.

**Экономическое (внешнее) устаревание** – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

Признаков внешнего устаревания не выявлено.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

### 7.2.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объекта оценки - для постоянного проживания людей, т.е. **как жилое помещение (квартира)**.

### 7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к недвижимому имуществу, существенно влияющие на его стоимость

На размер рыночной стоимости **объекта оценки** в значительной степени влияет его местоположение.

#### 7.3.1. Описание района местоположения объекта оценки

**Тюмень**<sup>5</sup> — первый русский город в Сибири, административный центр Тюменского района и Тюменской области.

Образует Городской округ город Тюмень. Железнодорожный узел Свердловской железной дороги (Транссиб). Международный аэропорт «Рошино»

<sup>5</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia>

**Географическое положение.** Тюмень расположена на юге западной Сибири, на берегу реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга, в 246 км до Тобольска, в 437 км до Челябинска и в 678 км до Омска. Расстояние до Москвы 2163 км. Географические координаты: 57°09 северной широты, 65°32 восточной долготы, высота над уровнем моря— 60 м.

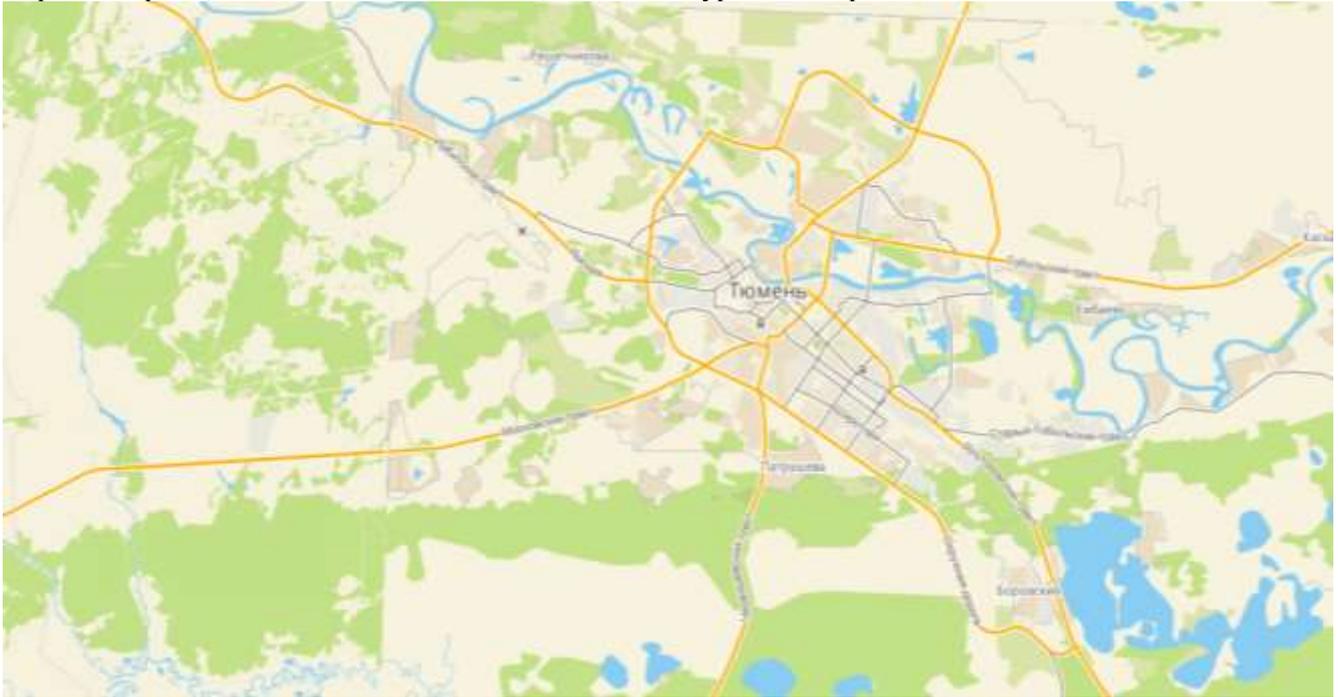


Рис. 7.3.1. Карта города Тюмени (Справочная информационная система: <http://2gis.ru/tyumen> [Электронный ресурс]).

**Часовой пояс.** Тюмень, как и вся Тюменская область, находится в часовом поясе Екатеринбургское время. Смещение относительно UTC составляет +5:00. Относительно московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

**Климат.** Климат близок к резко-континентальному. Осадков выпадает немного, в среднем 480 мм в год, преимущественно летом. Характерна крайне резкая смена погоды. Средняя температура января  $-15^{\circ}\text{C}$ , минимальная температура  $-413,8^{\circ}\text{C}$  была зарегистрирована в декабре 1958 года. Количество дней с устойчивыми морозами составляет до 130. Средняя температура июля  $+18,8^{\circ}\text{C}$ , максимальная летом до  $+37,5^{\circ}\text{C}$ .

**Городской округ.** Помимо собственно города Тюмени — административного центра городского округа — в состав городского округа город Тюмень до января 2014 года входили ещё 19 населённых пунктов. В январе 2014 года согласно Закону Тюменской области от 27 декабря 2013 года № 105 «Об объединении отдельных населённых пунктов, входящих в муниципальное образование городской округ город Тюмень, и о внесении изменений в отдельные законы Тюменской области» они прекратили существование как самостоятельные населённые пункты:

- |                  |            |             |             |
|------------------|------------|-------------|-------------|
| • Антипино       | • Гилева   | • Комарово  | • Рошино    |
| • Березняковский | • Дорожный | • Копытова  | • Тараскуль |
| • Быкова         | • Зайкова  | • Матмасы   | • Тарманы   |
| • Верхний Бор    | • Казарово | • Метелева  | • Утешево   |
| • Воронина       | • Княжева  | • Плеханова |             |

Площадь территории в границах муниципального образования городского округа город Тюмень — 69848,0 га. Городской застройкой занято 16065 га, что составляет 23,0 % территории городского округа.

В составе территории городского округа:

- Земли населённых пунктов 47012 га (67,3 %)
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 8134 га (13 %)
- Земли лесного фонда 6989 га (10,0 %)
- Земли запаса 3718 га (5,3 %)
- Земли сельскохозяйственного назначения 3579 га (5,1 %)
- Земли водного фонда 355 га (0,5 %)
- Земли особо охраняемых территорий и объектов 61 га (0,1 %).

**Административные округа.** Город разделён на четыре административных округа:

- Центральный,
- Ленинский,
- Калининский,
- Восточный.

#### Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки<sup>6</sup>

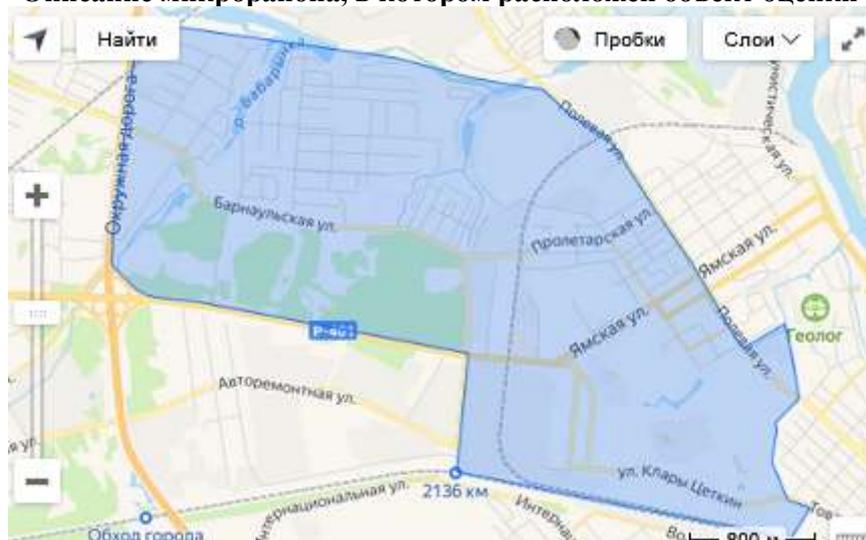


Рис. 7.3.2 Границы микрорайона объекта оценки

**Дом Обороны** – одна из самых обжитых территорий областного центра, как с исторической, так и современной точки зрения. Улицы, застроенные высотными домами, прекрасно уживаются с аккуратными, ухоженными улочками частного сектора, где отсыпаны гравием дороги, много зелени, а значит, и чистого воздуха.

#### *Инфраструктура*

Своими окраинами Дом Обороны выходит в лесополосу, где можно с пользой для здоровья провести выходные дни. К вашим услугам, к примеру, излюбленное место отдыха горожан – парк имени Оловянного. Зимой здесь можно покататься на лыжах и коньках, летом – погулять по аллеям в березовой роще, и в любое время года – снять домик для семейного или корпоративного отдыха.

Особенно удобен этот район для семей с детьми. Самых маленьких радушно принимают многочисленные детские сады, школьникам открывают двери общеобразовательные средние школы (№№ 22, 26, 57, 73). Кстати, в школе № 73 практикуется углубленное изучение предметов искусств.

Занять досуг ребятшек помогут Детско-юношеский центр «Фортуна», центр внешкольной работы «Чайка», детский центр развития и творчества «38 попугаев», центр детского развития «Познай-ка», детско-юношеский центр «Радуга», Тюменский центр прикладного творчества и ремесел. А когда прекрасное настроение и хочется танцевать, милости просим в танцевально-развлекательный комплекс «Пещера».

Большой выбор и у тех, кто хотел бы заняться спортом. Хоккейный клуб «Газовик», школа специальной подготовки «Барс», восточный клуб йоги и тхенквондо «Восторг», спортивный клуб «Геркулес», Центр улучшения физического состояния ждут всех, кто мечтает стать известным спортсменом или, хотя бы поправить здоровье.

Жители района могут обратиться в городскую поликлинику № 7, купить лекарства в аптеках, здесь также есть несколько стоматологических поликлиник и ветеринарная клиника.

Вас интересует наличие магазинов? Тогда начнем с торговых центров «Мальвинка» и «Орхидея», где представлен разнообразный набор продовольственных и промышленных товаров. Впрочем, продуктовые магазины, гастрономы, павильоны и павильончики встречаются на каждом шагу. Можно с уверенностью сказать, что ассортимент товаров, который в них продается, отвечает самым изысканным требованиям.

Далее, остановимся на строительных магазинах и мебельных салонах – их несметное множество, вам не придется ехать за стройматериалами и мебелью в другие районы города. Товары на любой вкус и кошелек, как говорится – под рукой. Что касается мебели, то ее можно не только купить, но и заказать в многочисленных мебельных магазинах, компаниях и салонах.

Перечислить все промышленные магазины не получится – слишком их много. Остановимся, скажем, на тех, что отражают круг увлечений. К ним можно отнести магазин для рыбаков «Окунок», для охотников – «Сокол», для туристов – «Спец-туризм», для спортсменов – «Спорт-Мода», для военных – товары

<sup>6</sup> <https://kvobzor.ru/zone/i70357>

военного ассортимента, для любителей верховой езды и конного спорта «Галоп». А еще – книжный магазин-интернет «Букеан», зоомагазин «Друг», комиссионный магазин «Деньги мигом» и целая сеть магазинов для детей: «Детворец», «Детские товары», «Модные дети», «Топтыжка», «Школьник», «Бегемот» и другие.

Нельзя обойти стороной и автомобили. Для ваших «железных коней» в этом районе предусмотрены сервисные центры, автозаправочные станции, автомойки, магазины запасных частей и автоэмалей.

В районе Дома Обороны расположились компьютерные салоны и швейные ателье, рестораны и кафе, гостиницы и филиалы банков, салоны красоты и парикмахерские, туристические и юридические фирмы, адвокатские конторы и почтовые отделения, банкоматы и пункты обмена валют, бани и химчистки – все, что необходимо человеку в его повседневной жизни.

### *Транспорт*

Здесь проложены более 20 маршрутов общественного транспорта – как автобусов, так и маршрутных такси, которые курсируют в различные районы города. До центра добраться легко и быстро. Здесь, не смотря на наличие крупных транспортных магистралей (улицы Полевая, Ямская), практически не бывает пробок. Дело в том, что удобные транспортные развязки выводят автомашины на окружную (Северный обход вокруг Тюмени), недавно построенную дорогу, а также на магистраль, ведущую в аэропорт «Рощино». Уместно сказать, что по окружной дороге, вы в считанные минуты доберетесь до любого района областного центра.

### *Застройка*

Что касается застройки, то в этом районе соседствуют старые и новые дома – частный сектор, в том числе и коттеджи, двухэтажные бараки, «хрущевки», «брежневки», «ленпроект». Типовые панельные и кирпичные дома 121 и 86 серий были возведены в этом районе около 20 лет назад, в то время планировки подобных квартир в девятиэтажках считались улучшенными – площадь кухни не более 9 кв.м, в прихожей имеется встроенный шкаф, есть балконы или лоджии. К более современным постройкам относятся панельные 121-Т, 121-3Т и 121-7Т серии, их возраст не превышает 15 лет. Площадь кухни здесь около 14 кв.м, имеются колясочные, хорошие балкон или лоджия. В плане реализации дизайнерских идей интересны квартиры-студии, в них нет внутренних перегородок, благодаря чему хозяева могут самостоятельно, или с помощью специалистов, создать интересный дизайн квартиры.

В микрорайоне активно возводятся новостройки – это жилые комплексы «Олимпия», «Акварель», «Ямская – Болотникова» (7, 8 блок-секции), «Жуков», жилой дом по ул. Бабарынка, а также таунхаусы «Уютный квартал», «Семья» и таунхаусы на оз. Цимлянское.

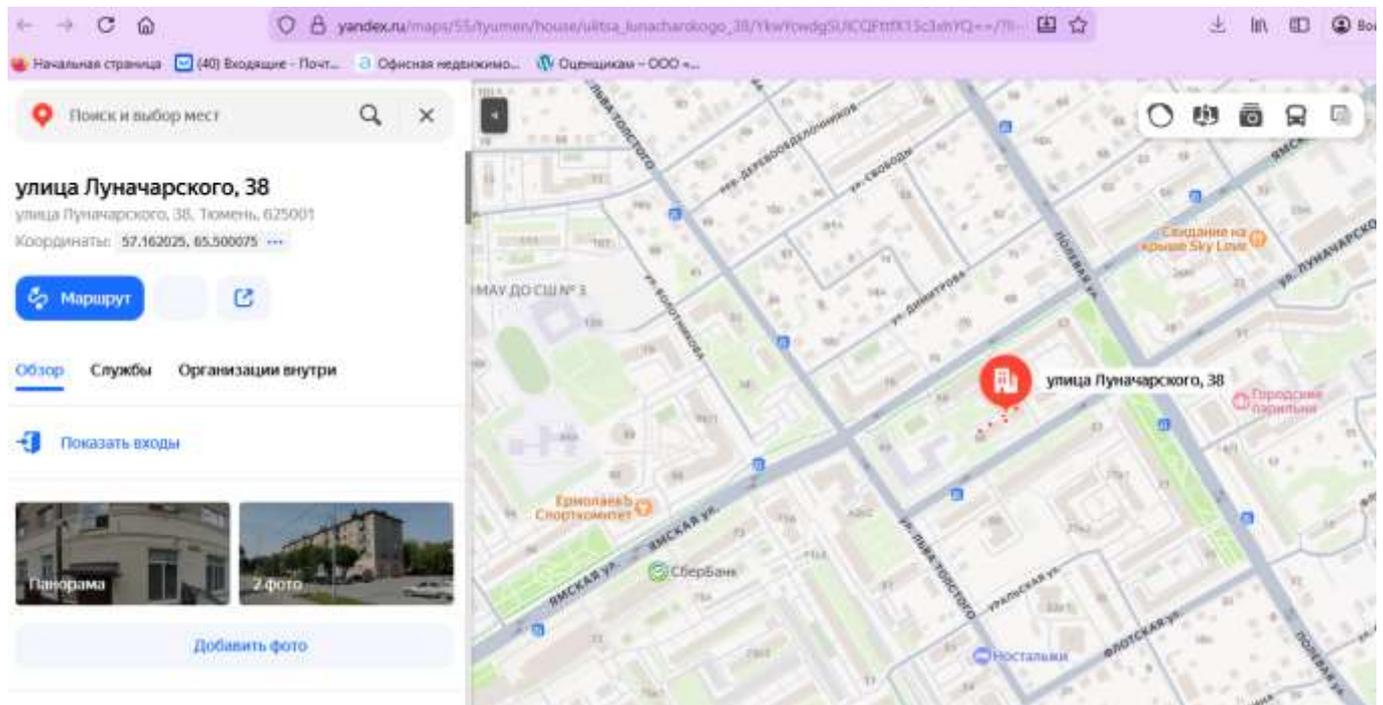


Рис. 7.3.3 Местоположение объекта оценки<sup>7</sup>

<sup>7</sup>

[https://yandex.ru/maps/55/tyumen/house/ulitsa\\_lunacharskogo\\_38/YkwYcwdgSUIQFtfX13c3xhYQ==/?ll=65.500075%2C57.162026&z=16](https://yandex.ru/maps/55/tyumen/house/ulitsa_lunacharskogo_38/YkwYcwdgSUIQFtfX13c3xhYQ==/?ll=65.500075%2C57.162026&z=16)

Согласно своему функциональному назначению, объект недвижимого имущества имеет выгодное местоположение. Объект имеет хорошую транспортную доступность. Данный факт носит позитивный характер в формировании рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общее заключение по местоположению – благоприятное.

#### **7.4. Классификация объекта оценки**

**1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:**

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

**По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.**

**2. Согласно натурально-вещественной форме, недвижимое имущество делится на:**

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

**По данному признаку оцениваемый объект относится к жилому помещению, предназначенному для постоянного проживания людей.**

**По характеру использования (назначению) недвижимость делится на<sup>8</sup>:**

**1. Жилые здания и помещения:**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;
- дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

**2. Коммерческая недвижимость:**

- офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;
- торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;
- недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аквапарк; найт-клуб; боулинг; другое;
- недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;
- недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;
- недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;
- медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;
- паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);

<sup>8</sup> <http://kupimdom.ru/modules/Articles/article.php?storyid=45&storypage=1>

- склады, складские помещения (склад-офис);
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

**3. Промышленная (производственно-складская) недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- технопарки;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- вокзалы;

• паркинги, гаражи с автосервисным, автообычный ремонтным производством (гараж-производство);

- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое;

**4. Сельскохозяйственная недвижимость:**

- фермы;
- сады.

**5. Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры,

другое;

• лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;

- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

*По данному признаку объект оценки представляет собой **жилое помещение (квартира) в многоквартирном жилом доме.***

**7.5. Анализ наиболее эффективного использования**

*Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.*

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

• **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

**Заключение:** Объект оценки является частью жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.

Согласно Жилищному кодексу РФ, перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое допускается только в случаях, если такое **жилое помещение (квартира)** расположено на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое, не являются жилыми.

Согласно п.2 ст.22 ЖК РФ, перевод жилого помещения в нежилое не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

*В данном случае, вариант использования оцениваемого имущества ограничен как **жилое помещение (квартира)**.*

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

**8.1. 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**

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

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

**зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 7,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,4
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+4,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта – 2 767,9 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,3
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 244,3 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 28,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 1,97 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объём платных услуг населению – 9,6 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+4,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+10,0

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.06.25</b>	<b>+23,4</b>	<b>+5,4</b>	<b>-1,2</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	<b>+30,1</b>	<b>+6,6</b>	<b>+3,7</b>
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на <b>01.06.25</b>	<b>+23,9</b>	<b>+17,6</b>	<b>+12,0</b>
	- из них просроченная задолженность	<b>-1,1</b>	<b>-15,8</b>	<b>+20,1</b>
17.	Международные резервы (ЗВР), на <b>08.08.25г:</b> <b>686,4</b> млрд. долл. США	<b>-1,7</b>	<b>+2,0</b>	<b>+13,6</b>
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	<b>41,5</b> за 23г	<b>53,2</b> за 24г	<b>9,6</b> за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за <b>январь-май</b> кв. года	<b>-1,7</b> трлн.руб.	<b>+0,6</b> трлн.руб.	<b>-2,48</b> трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг, на <b>01.07.25г.</b> <b>54,32</b> млрд. долл. США	<b>0,0</b>	<b>-2,3</b>	<b>+2,4</b>

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с <b>09.06.25г.</b> , %	<b>6,25</b>	<b>21,0</b>	<b>18,0</b>
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	<b>61,91</b>	<b>85,75</b>	<b>79,6</b>
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	<b>68,36</b>	<b>87,0</b>	<b>66,55</b>

### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено **157 561** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **12 %** меньше, чем за январь-март 2024 года (**179 687**) и на **3 %** меньше чем за январь-март 2023 года (**163 140**) (см. приложение):

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
----------------------	---

	за период январь – март:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
<b>Российская Федерация,</b> в т.ч по:	<b>163 140</b>	<b>179 687</b>	<b>157 561</b>	<b>0,97</b>	<b>0,88</b>
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральском ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (**ажитажный** рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21-18%**, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим **растет** доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

### Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

#### Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.08.2025 года.*

**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ  
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).В 2024 году, % - (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>).

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве  
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

№	Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дин-ка 25/23	дин-ка 25/24	Янв-март 2023	Янв-март 2024	Янв-март 2025	дин-ка 25/23	дин-ка 25/24
1	<b>Российская Федерация</b>	<b>163 140</b>	<b>179 687</b>	<b>157 561</b>	<b>0,97</b>	<b>0,88</b>	<b>147 133</b>	<b>168 435</b>	<b>150 215</b>	<b>1,02</b>	<b>0,89</b>
2	<b>Всего по Центральному ФО</b>	<b>52 721</b>	<b>59 762</b>	<b>59 265</b>	<b>1,12</b>	<b>0,99</b>	<b>46 794</b>	<b>54 720</b>	<b>56 673</b>	<b>1,21</b>	<b>1,04</b>
3	Белгородская область	289	328	362	<b>1,25</b>	<b>1,10</b>	263	328	362	<b>1,38</b>	<b>1,10</b>
4	Брянская область	440	547	487	<b>1,11</b>	<b>0,89</b>	383	520	472	<b>1,23</b>	<b>0,91</b>
5	Владимирская область	469	653	568	<b>1,21</b>	<b>0,87</b>	341	637	556	<b>1,63</b>	<b>0,87</b>
6	Воронежская область	2 098	2 566	2 375	<b>1,13</b>	<b>0,93</b>	1 891	2 256	2 287	<b>1,21</b>	<b>1,01</b>
7	Ивановская область	533	727	265	<b>0,50</b>	<b>0,36</b>	478	525	237	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>
8	Калужская область	585	555	522	<b>0,89</b>	<b>0,94</b>	527	520	519	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>
9	Костромская область	311	270	275	<b>0,88</b>	<b>1,02</b>	304	268	274	<b>0,90</b>	<b>1,02</b>
10	Курская область	296	365	646	<b>2,18</b>	<b>1,77</b>	292	361	645	<b>2,21</b>	<b>1,79</b>
11	Липецкая область	300	579	518	<b>1,73</b>	<b>0,89</b>	295	579	518	<b>1,76</b>	<b>0,89</b>
12	Московская область	13 203	16 826	16 698	<b>1,26</b>	<b>0,99</b>	10 413	13 564	14 898	<b>1,43</b>	<b>1,10</b>
13	Орловская область	514	322	281	<b>0,55</b>	<b>0,87</b>	468	314	281	<b>0,60</b>	<b>0,89</b>
14	Рязанская область	1 356	1 615	1 819	<b>1,34</b>	<b>1,13</b>	1 253	1 552	1 802	<b>1,44</b>	<b>1,16</b>
15	Смоленская область	463	664	545	<b>1,18</b>	<b>0,82</b>	424	640	545	<b>1,29</b>	<b>0,85</b>
16	Тамбовская область	430	406	359	<b>0,83</b>	<b>0,88</b>	429	405	359	<b>0,84</b>	<b>0,89</b>
17	Тверская область	713	714	428	<b>0,60</b>	<b>0,60</b>	700	700	428	<b>0,61</b>	<b>0,61</b>
18	Тульская область	1 180	1 682	1 250	<b>1,06</b>	<b>0,74</b>	1 123	1 658	1 248	<b>1,11</b>	<b>0,75</b>
19	Ярославская область	1 024	855	1 161	<b>1,13</b>	<b>1,36</b>	932	781	1 024	<b>1,10</b>	<b>1,31</b>
20	Москва	28 517	30 088	30 706	<b>1,08</b>	<b>1,02</b>	26 278	29 112	30 218	<b>1,15</b>	<b>1,04</b>
21	<b>Всего по Северо-Западному ФО</b>	<b>22 333</b>	<b>23 930</b>	<b>19 326</b>	<b>0,87</b>	<b>0,81</b>	<b>18 335</b>	<b>22 633</b>	<b>18 601</b>	<b>1,01</b>	<b>0,82</b>
22	Республика Карелия	451	351	384	<b>0,85</b>	<b>1,09</b>	439	346	384	<b>0,87</b>	<b>1,11</b>
23	Республика Коми	476	138	138	<b>0,29</b>	<b>1,00</b>	476	138	138	<b>0,29</b>	<b>1,00</b>
24	Архангельская область	932	1 041	937	<b>1,01</b>	<b>0,90</b>	704	1 031	922	<b>1,31</b>	<b>0,89</b>
25	Ненецкий АО										
26	Вологодская область	668	543	633	<b>0,95</b>	<b>1,17</b>	628	539	633	<b>1,01</b>	<b>1,17</b>
27	Калининградская область	1 202	1 648	1 988	<b>1,65</b>	<b>1,21</b>	1 124	1 618	1 938	<b>1,72</b>	<b>1,20</b>
28	Мурманская область	0	6	88		<b>14,67</b>	0	1	88		
29	Новгородская область	249	232	204	<b>0,82</b>	<b>0,88</b>	249	232	190	<b>0,76</b>	<b>0,82</b>
30	Псковская область	460	422	302	<b>0,66</b>	<b>0,72</b>	451	422	302	<b>0,67</b>	<b>0,72</b>
31	Санкт-Петербург	12 855	14 601	9 366	<b>0,73</b>	<b>0,64</b>	9 910	13 703	9 264	<b>0,93</b>	<b>0,68</b>
32	Ленинградская область	5 040	4 948	5 286	<b>1,05</b>	<b>1,07</b>	4 354	4 603	4 742	<b>1,09</b>	<b>1,03</b>
33	<b>Всего по Южному ФО</b>	<b>20 771</b>	<b>25 998</b>	<b>19 822</b>	<b>0,95</b>	<b>0,76</b>	<b>19 610</b>	<b>23 817</b>	<b>18 590</b>	<b>0,95</b>	<b>0,78</b>
34	Республика Адыгея	391	1 091	810	<b>2,07</b>	<b>0,74</b>	317	1 042	731	<b>2,31</b>	<b>0,70</b>
35	Республика Калмыкия	71	87	21	<b>0,30</b>	<b>0,24</b>	49	57	19	<b>0,39</b>	<b>0,33</b>

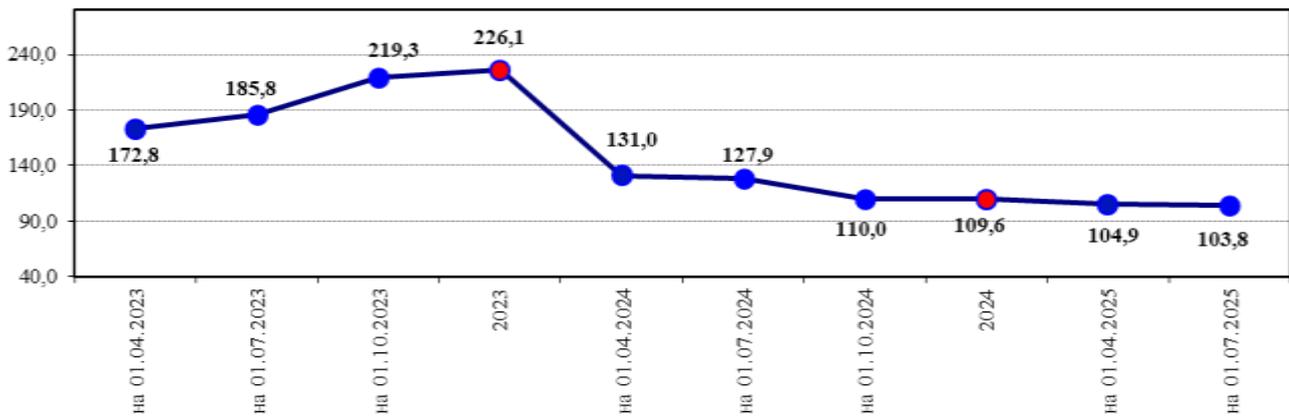
36	Краснодарский край	13 392	14 266	8 888	<b>0,66</b>	<b>0,62</b>	13 282	14 145	8 796	<b>0,66</b>	<b>0,62</b>
37	Астраханская область	528	1 255	790	<b>1,50</b>	<b>0,63</b>	515	1 247	784	<b>1,52</b>	<b>0,63</b>
38	Волгоградская область	1 739	1 575	1 343	<b>0,77</b>	<b>0,85</b>	1 577	1 528	1 301	<b>0,82</b>	<b>0,85</b>
39	Ростовская область	3 681	4 940	4 540	<b>1,23</b>	<b>0,92</b>	3 482	4 819	4 215	<b>1,21</b>	<b>0,87</b>
40	Республика Крым	818	2 435	3 203	<b>3,92</b>	<b>1,32</b>	266	634	2 521	<b>9,48</b>	<b>3,98</b>
41	Севастополь	151	349	227	<b>1,50</b>	<b>0,65</b>	122	345	223	<b>1,83</b>	<b>0,65</b>
42	<b>Всего по Северо-Кавказскому ФО</b>	<b>3 946</b>	<b>4 665</b>	<b>4 390</b>	<b>1,11</b>	<b>0,94</b>	<b>3 630</b>	<b>4 016</b>	<b>3 836</b>	<b>1,06</b>	<b>0,96</b>
43	Республика Дагестан	132	294	188	<b>1,42</b>	<b>0,64</b>	53	5	56	<b>1,06</b>	<b>11,20</b>
44	Республика Ингушетия	2	23	53	<b>26,50</b>	<b>2,30</b>	2			<b>0,00</b>	<b>#ДЕЛ/0!</b>
45	Кабардино-Балкарская Республика	106	323	283	<b>2,67</b>	<b>0,88</b>	36	92	50	<b>1,39</b>	<b>0,54</b>
46	Карачаево-Черкесская Республика	10	49	195	<b>19,50</b>	<b>3,98</b>	10	49	195	<b>19,50</b>	<b>3,98</b>
47	Республика Северная Осетия - Алания	731	156	294	<b>0,40</b>	<b>1,88</b>	642	150	294	<b>0,46</b>	<b>1,96</b>
48	Чеченская Республика	13	22		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	5	9		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
49	Ставропольский край	2 952	3 798	3 377	<b>1,14</b>	<b>0,89</b>	2 882	3 711	3 241	<b>1,12</b>	<b>0,87</b>
50	<b>Всего по Приволжскому ФО</b>	<b>24 333</b>	<b>23 152</b>	<b>21 375</b>	<b>0,88</b>	<b>0,92</b>	<b>22 706</b>	<b>22 384</b>	<b>20 076</b>	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>
51	Республика Башкортостан	3 387	3 835	2 963	<b>0,87</b>	<b>0,77</b>	2 949	3 656	2 872	<b>0,97</b>	<b>0,79</b>
52	Республика Марий Эл	530	675	512	<b>0,97</b>	<b>0,76</b>	529	675	501	<b>0,95</b>	<b>0,74</b>
53	Республика Мордовия	259	196	175	<b>0,68</b>	<b>0,89</b>	259	196	175	<b>0,68</b>	<b>0,89</b>
54	Республика Татарстан	3 810	4 232	4 623	<b>1,21</b>	<b>1,09</b>	3 385	3 746	3 886	<b>1,15</b>	<b>1,04</b>
55	Удмуртская Республика	2 028	1 887	1 676	<b>0,83</b>	<b>0,89</b>	2 028	1 887	1 661	<b>0,82</b>	<b>0,88</b>
56	Чувашская Республика - Чувашия	1 508	1 125	1 097	<b>0,73</b>	<b>0,98</b>	1 507	1 125	1 097	<b>0,73</b>	<b>0,98</b>
57	Кировская область	771	758	833	<b>1,08</b>	<b>1,10</b>	722	757	832	<b>1,15</b>	<b>1,10</b>
58	Нижегородская область	3 042	2 083	2 229	<b>0,73</b>	<b>1,07</b>	2 692	2 054	2 010	<b>0,75</b>	<b>0,98</b>
59	Оренбургская область	670	812	921	<b>1,37</b>	<b>1,13</b>	670	812	921	<b>1,37</b>	<b>1,13</b>
60	Пензенская область	2 066	1 699	1 599	<b>0,77</b>	<b>0,94</b>	2 010	1 666	1 395	<b>0,69</b>	<b>0,84</b>
61	Пермский край	2 410	2 390	2 322	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>	2 395	2 388	2 322	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>
62	Самарская область	1 721	2 219	1 494	<b>0,87</b>	<b>0,67</b>	1 547	2 186	1 473	<b>0,95</b>	<b>0,67</b>
63	Саратовская область	1 005	420	313	<b>0,31</b>	<b>0,75</b>	887	415	313	<b>0,35</b>	<b>0,75</b>
64	Ульяновская область	1 126	821	618	<b>0,55</b>	<b>0,75</b>	1 126	821	618	<b>0,55</b>	<b>0,75</b>
65	<b>Всего по Уральскому ФО</b>	<b>16 365</b>	<b>18 142</b>	<b>14 181</b>	<b>0,87</b>	<b>0,78</b>	<b>15 823</b>	<b>17 828</b>	<b>14 041</b>	<b>0,89</b>	<b>0,79</b>
66	Курганская область	479	405	469	<b>0,98</b>	<b>1,16</b>	479	405	469	<b>0,98</b>	<b>1,16</b>
67	Свердловская область	7 566	8 510	6 336	<b>0,84</b>	<b>0,74</b>	7 111	8 216	6 291	<b>0,88</b>	<b>0,77</b>
68	Тюменская область	5 588	6 191	4 764	<b>0,85</b>	<b>0,77</b>	5 550	6 173	4 762	<b>0,86</b>	<b>0,77</b>
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	889	764	492	<b>0,55</b>	<b>0,64</b>	889	764	489	<b>0,55</b>	<b>0,64</b>
70	Ямало-Ненецкий АО	124	258	173	<b>1,40</b>	<b>0,67</b>	124	258	94	<b>0,76</b>	<b>0,36</b>
71	Челябинская область	1 719	2 014	1 947	<b>1,13</b>	<b>0,97</b>	1 670	2 012	1 936	<b>1,16</b>	<b>0,96</b>
72	<b>Всего по Сибирскому ФО</b>	<b>16 237</b>	<b>16 069</b>	<b>10 342</b>	<b>0,64</b>	<b>0,64</b>	<b>14 402</b>	<b>15 544</b>	<b>10 092</b>	<b>0,70</b>	<b>0,65</b>
73	Республика Алтай	99	45	106	<b>1,07</b>	<b>2,36</b>	99	45	106	<b>1,07</b>	<b>2,36</b>
74	Республика Тыва	159	1 150	87	<b>0,55</b>	<b>0,08</b>	146	1 150	87	<b>0,60</b>	<b>0,08</b>
75	Республика Хакасия	504	285	458	<b>0,91</b>	<b>1,61</b>	495	284	452	<b>0,91</b>	<b>1,59</b>
76	Алтайский край	1 831	1 612	1 171	<b>0,64</b>	<b>0,73</b>	1 710	1 595	1 159	<b>0,68</b>	<b>0,73</b>
77	Красноярский край	2 538	1 762	1 176	<b>0,46</b>	<b>0,67</b>	2 329	1 747	1 176	<b>0,50</b>	<b>0,67</b>
78	Иркутская область	2 419	1 236	1 198	<b>0,50</b>	<b>0,97</b>	2 316	1 193	1 136	<b>0,49</b>	<b>0,95</b>
79	Кемеровская область - Кузбасс	801	979	837	<b>1,04</b>	<b>0,85</b>	787	968	833	<b>1,06</b>	<b>0,86</b>
80	Новосибирская область	7 051	7 921	4 577	<b>0,65</b>	<b>0,58</b>	5 777	7 511	4 426	<b>0,77</b>	<b>0,59</b>

81	Омская область	500	608	465	<b>0,93</b>	<b>0,76</b>	417	584	450	<b>1,08</b>	<b>0,77</b>
82	Томская область	335	471	267	<b>0,80</b>	<b>0,57</b>	326	467	267	<b>0,82</b>	<b>0,57</b>
83	<b>Всего по Дальневосточному ФО</b>	<b>6 434</b>	<b>7 889</b>	<b>8 860</b>	<b>1,38</b>	<b>1,12</b>	<b>5 833</b>	<b>7 413</b>	<b>8 306</b>	<b>1,42</b>	<b>1,12</b>
84	Республика Бурятия	735	816	1 431	<b>1,95</b>	<b>1,75</b>	654	791	1 431	<b>2,19</b>	<b>1,81</b>
85	Республика Саха (Якутия)	733	676	444	<b>0,61</b>	<b>0,66</b>	604	517	309	<b>0,51</b>	<b>0,60</b>
86	Забайкальский край	253	332	523	<b>2,07</b>	<b>1,58</b>	253	332	523	<b>2,07</b>	<b>1,58</b>
87	Приморский край	2 365	3 452	3 884	<b>1,64</b>	<b>1,13</b>	2 143	3 184	3 469	<b>1,62</b>	<b>1,09</b>
88	Хабаровский край	1 187	1 519	1 775	<b>1,50</b>	<b>1,17</b>	1 018	1 495	1 771	<b>1,74</b>	<b>1,18</b>
89	Еврейская АО	0	0	0			0	0	0		
90	Амурская область	766	672	422	<b>0,55</b>	<b>0,63</b>	766	672	422	<b>0,55</b>	<b>0,63</b>
91	Камчатский край		44	81		<b>1,84</b>		44	81		<b>1,84</b>
92	Магаданская область	2					2				
93	Чукотский АО										
94	Сахалинская область	393	378	300	<b>0,76</b>	<b>0,79</b>	393	378	300	<b>0,76</b>	<b>0,79</b>

**Итоги социально-экономического развития города Тюмени за 1 полугодие 2025 года<sup>9</sup>****Промышленность**

По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций города Тюмени (без субъектов малого предпринимательства), по отдельным видам экономической деятельности за 1 полугодие 2025 года увеличился в действующих ценах по сравнению с 1 полугодием 2024 года на 3,8% и составил 248,0 млрд рублей.

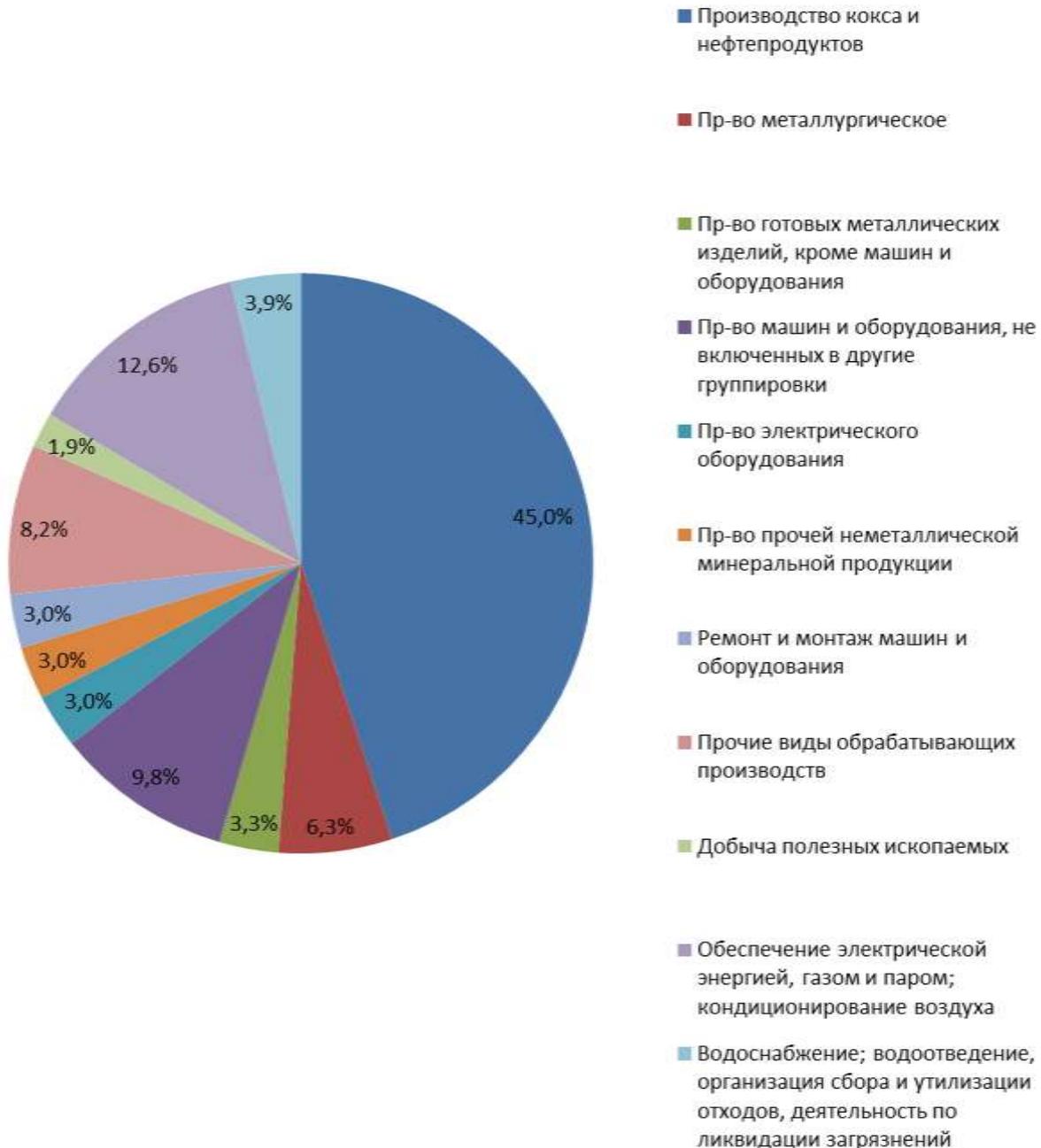
**Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций (без субъектов малого предпринимательства) по отдельным видам экономической деятельности к соответствующему периоду предыдущего года, %**



В структуре объема отгруженных товаров на производство кокса и нефтепродуктов приходится – 45,0% (111488,8 млн рублей), на обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 12,6% (31124,5 млн рублей), на производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 9,8% (24382,3 млн рублей), на металлургическое производство – 6,3% (15576,9 млн рублей), на водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 3,9% (9580,5 млн рублей), на производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 3,3% (8090,4 млн рублей), на производство электрического оборудования – 3,0% (7485,6 млн рублей), на ремонт и монтаж машин и оборудования – 3,0% (7408,8 млн рублей), на производство прочей неметаллической минеральной продукции – 3,0% (7317,8 млн рублей), на добычу полезных ископаемых – 1,9% (4823,9 млн рублей), на прочие виды обрабатывающего производства – 8,2% (25552,7 млн рублей). Из них на производство пищевых продуктов и напитков – 2,4% (6069 млн рублей), на производство резиновых и пластмассовых изделий – 1,7% (7445,1 млн рублей), на производство лекарственных препаратов – 1,5% (3777,7 млн рублей), на производство резиновых и пластмассовых изделий – 1,5% (3625,2 млн рублей), на производство бумаги и бумажных изделий – 0,8% (1916,6 млн рублей), на обработку древесины и производство изделий из дерева и пробки – 0,4% (1123,6 млн рублей).

<sup>9</sup> <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/itogirazviti2/>

## Структура объема отгруженных товаров по видам экономической деятельности в 1 полугодии 2025 года



В сфере «Обрабатывающих производств» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь-июнь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличился на 1,2% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) - на 24,6%, по Российской Федерации – на 7,4%).

За 1 полугодие 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличился объем производства оконных пластмассовых блоков – на 57,9%, бетона товарного - на 49,0%, спецодежды – на 37,7%, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня – на 11,4%, препаратов лекарственных – на 6,8%, кислорода – на 2,7%, фанеры – на 2,3%, картона гофрированного – на 0,3%.

За январь-июнь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года снизились объемы производства аккумуляторов свинцовых для запуска поршневых двигателей - на 37,0%, приборов для контроля прочих физических величин - на 22,3%, насосов электроцентробежных погружных – на 22,2%, труб, трубок и шлангов и их фитингов – на 12,2%, электродов с покрытием – на 10,5%, пара и горячей воды - на 10,1%, проката готового – на 8,7%, электроэнергии – на 0,6%.

В сфере производства пищевых продуктов за январь-июнь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года произошло увеличение объемов производства молока - на 20,4%, творога – на 3,7%, полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) замороженных - на 3,0%.

В отчетном периоде снизился по сравнению с 1 полугодием 2024 года объем производства сливочного масла - на 45,8%, рыбы и продуктов рыбных переработанных - на 38,9%, сливок - на 23,0%, муки – на 20,5%, кисломолочных продуктов (кроме творога) – на 10,2%, хлеба и хлебобулочных изделий снизился на 5,2%, комбикорма – на 3,6%, кондитерских изделий - на 3,4%.

В сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров по городу Тюмени за январь-июнь 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года увеличился и составил – 124,4% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 122,4%, по Российской Федерации – 110,7%).

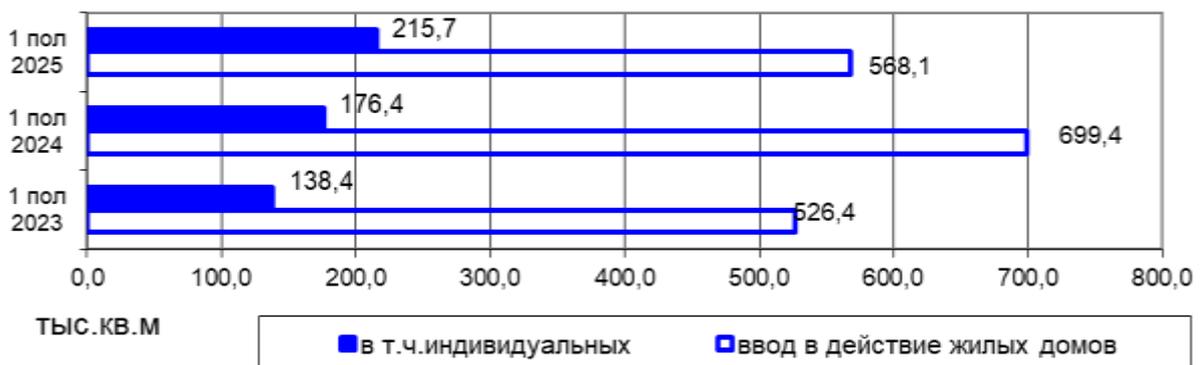
В 1 полугодии 2025 года по сравнению с 1 полугодием 2024 года объем отгруженных товаров по городу Тюмени в сфере «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился - на 14,4% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – на 10,1%, а по Российской Федерации вырос на 3,3%).

### Строительство

За 6 месяцев 2025 года в городе введено в эксплуатацию 568,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов, в том числе 352,4 тыс. кв. м в многоквартирных жилых домах и 215,7 тыс. кв. м - в индивидуальных жилых домах. В сравнении с соответствующим периодом предыдущего года площадь введенных в эксплуатацию жилых домов снизилась на 18,8%.

Площадь ввода индивидуальных жилых домов увеличилась - на 22,2% (с 176,4 тыс. кв. м до 215,7 тыс. кв. м). Индивидуальное жилье в общем объеме введенного жилья занимает 38,0%.

#### Динамика ввода жилых домов



По Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) площадь введенных в эксплуатацию жилых домов в январе-июне 2025 года снизилась по сравнению с январем-июнем 2024 года на 12,7% и составила 1189,2 тыс. кв. м, по Российской Федерации снизилась на 2,4% и составила 52,2 млн кв. м.

### Инвестиции

За январь - июнь 2025 год на развитие экономики и социальной сферы организациями (без субъектов малого предпринимательства) города Тюмени использовано 68,5 млрд рублей инвестиций, что составило 111,4% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2024 года.

Более половины инвестиций в основной капитал финансировалось за счет собственных средств организаций – 35,5 млрд рублей. Привлеченные средства организаций в общем объеме использованных инвестиций составили 38,4% или 33,0 млрд рублей. Из них 5,9 млрд рублей бюджетные средства (в том числе: из федерального бюджета – 1,0 млрд рублей, из бюджетов субъектов РФ - 4,0 млрд рублей, из местных бюджетов – 0,9 млрд рублей).

В общем объеме инвестиций затраты на строительство жилых зданий и помещений – 39,5%, на строительство зданий (кроме жилых) и сооружений – 26,4%, на приобретение машин, оборудования, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 18,2%, на транспортные средства – 9,4%, на информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование – 2,3%, прочие инвестиции – 4,2%.

Большая часть инвестиций в основной капитал направлена организациями по видам экономической деятельности: «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 37,4%, «транспортировка и хранение» - 16,4%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 7,2%, «обрабатывающие производства» - 6,5%, «строительство» – 6,3%, «деятельность профессиональная,

научная и техническая» – 5,1%, «торговля оптовая и розничная» - 4,9%, «образование» - 3,6%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 2,4%, «добыча полезных ископаемых» - 2,3%, «здравоохранение и социальные услуги» - 1,6%, «деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» - 1,5%, «деятельность в области информации и связи» - 1,5%.

Объем инвестиций в основной капитал по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) в 1 полугодии 2025 года увеличился в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 19,3% и составил 153,0 млрд рублей.

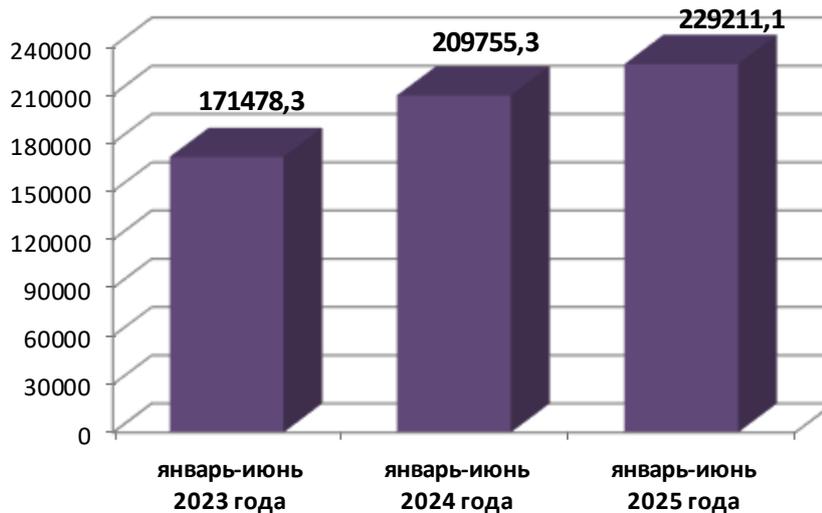
По Российской Федерации объем инвестиций в основной капитал в январе - июне 2025 года увеличился в сопоставимых ценах по сравнению с 2024 годом на 3,7% и составил 12888,0 млрд рублей.

### Торговля

Расчетный оборот розничной торговли за январь - июнь 2025 года по городу Тюмени составил 229211,1 млн рублей (без учета объема скрытой деятельности) или 101,6% в сопоставимых ценах к уровню прошлого года (для сравнения, оборот розничной торговли за январь - июнь 2025 года по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) составил 342032,4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,6% к 2024 году, по РФ – 28880 млрд рублей или 102,1%).

Оборот розничной торговли (без учета объема скрытой деятельности) на душу населения по городу Тюмени за январь - июнь 2025 года составил 264,5 тыс. рублей (для сравнения, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) оборот розничной торговли на душу населения за январь - июнь 2025 года составил 211 тыс. рублей, по РФ - 197,6 тыс. рублей).

**Оборот розничной торговли  
(без учета объема скрытой деятельности), млн рублей**



Количество стационарных торговых объектов по городу Тюмени по состоянию на 01.07.2025 года составило 4725 объектов, из них: 2379 - продовольственные, 2161 - непродовольственные, 185 - смешанные.

Торговая площадь стационарных объектов розничной торговли по состоянию на 01.07.2025 года составила 1 498,6 тыс.кв.м.

### Занятость

Среднесписочная численность работающих в крупных и средних организациях города Тюмени за январь – июнь 2025 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,2 тыс. человек и составила 214,3 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) - увеличилась на 4,7 тыс. человек и составила 340,6 тыс. человек.

Кроме списочного состава работников, для работы в организациях города Тюмени на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 10,4 тыс. человек, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 16,2 тыс. человек.

Численность официально зарегистрированных безработных по городу Тюмени по состоянию на 1 июля 2025 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 24,9% и составила

1138 человек (число официально зарегистрированных безработных по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) увеличилось на 12,9% и составило 2,3 тыс. человек, по РФ - снизилось на 21,5% и составило 289,3 тыс. человек).

На конец июня 2025 года уровень зарегистрированной безработицы в городе Тюмени составил 0,24% (по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2025 года составил – 0,3%, по РФ – 0,4%).

#### **Уровень жизни населения**

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в организациях города Тюмени (без субъектов малого предпринимательства) за январь – июнь 2025 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2024 года на 10,7% и составила 112 168,2 рублей.

Сложившаяся за январь - июнь 2025 года величина среднемесячной номинальной начисленной заработной платы одного работника в организациях города Тюмени на 10,2% выше, чем по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) за аналогичный период (101 806,7 рублей).

Размер реальной заработной платы по городу Тюмени в январе - июне 2025 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 102,0%, по Тюменской области (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-Ненецкого автономного округа) – 102,7%, по Российской Федерации – 104,1%.

Динамика основных показателей, проанализированная выше, показывает, что макроэкономические факторы, оказывают негативное влияние на рынок недвижимости в Тюменской области, несмотря на достаточно высокий уровень среднемесячной заработной платы, который нивелируется увеличением среднегодовой потребительской инфляцией.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату составления Отчета об оценке идёт активная фаза специальной военной операции. А также 21 сентября 2022 года был подписан Указ «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации». Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

#### **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Оцениваемый объект относится к сегменту рынка – рынок жилых помещений (комнаты).

**8.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки**

Анализ предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тюмени за сентябрь 2025<sup>10</sup>

**ЭТАЖИ** ЦЕНТР АНАЛИТИКИ

### Краткий обзор вторичного рынка жилой недвижимости за сентябрь 2025 — Тюмень



#### Основные выводы

- За сентябрь 2025 в городе Тюмень наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Центр: КПД, Плеханово, Дом Оборона;
- Удельная цена предложения составила 123 109 руб. за кв. м. (0,13% в сравнении с прошлым месяцем), а удельная цена продаж — 117 337 руб. за кв. м.;
- В сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения увеличилась на 165 руб. за 1 кв. м.;
- За прошедший месяц объем предложения уменьшился на 267 квартир и составил 12 992 объекта;
- Средний предпродажный торг составил 6,40%;
- Медианный срок экспозиции проданных в прошедшем месяце квартир — 3,75 мес.

<sup>10</sup> [https://cdn.esoft.digital/content/cluster/analytics\\_review/9b/e099e930017d9ae20b4de021b362667a7c37619b.pdf](https://cdn.esoft.digital/content/cluster/analytics_review/9b/e099e930017d9ae20b4de021b362667a7c37619b.pdf)

### 1. Анализ предложения на вторичном рынке за сентябрь 2025 — Тюмень

За сентябрь 2025 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 12 992 объекта за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение уменьшилось на 267 квартир или на 2,01%. В сравнении с прошлогодними данными предложение увеличилось на 224 квартиры (1,75%).



Рис. 1.1. Структура предложения в разрезе комнатности — Тюмень

На вторичном рынке г. Тюмень наибольшую долю составили 1-комнатные квартиры (45,8%) в количестве 5 949 квартир. Затем идут 2-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 4 534 квартиры (34,9%). Количество 3-комнатных квартир составило 2 357 квартир (18,1%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Центр: КПД — 872 объекта (9,29%), Плеханово — 722 объекта (7,7%), Дом Обороны — 669 объектов (7,13%).

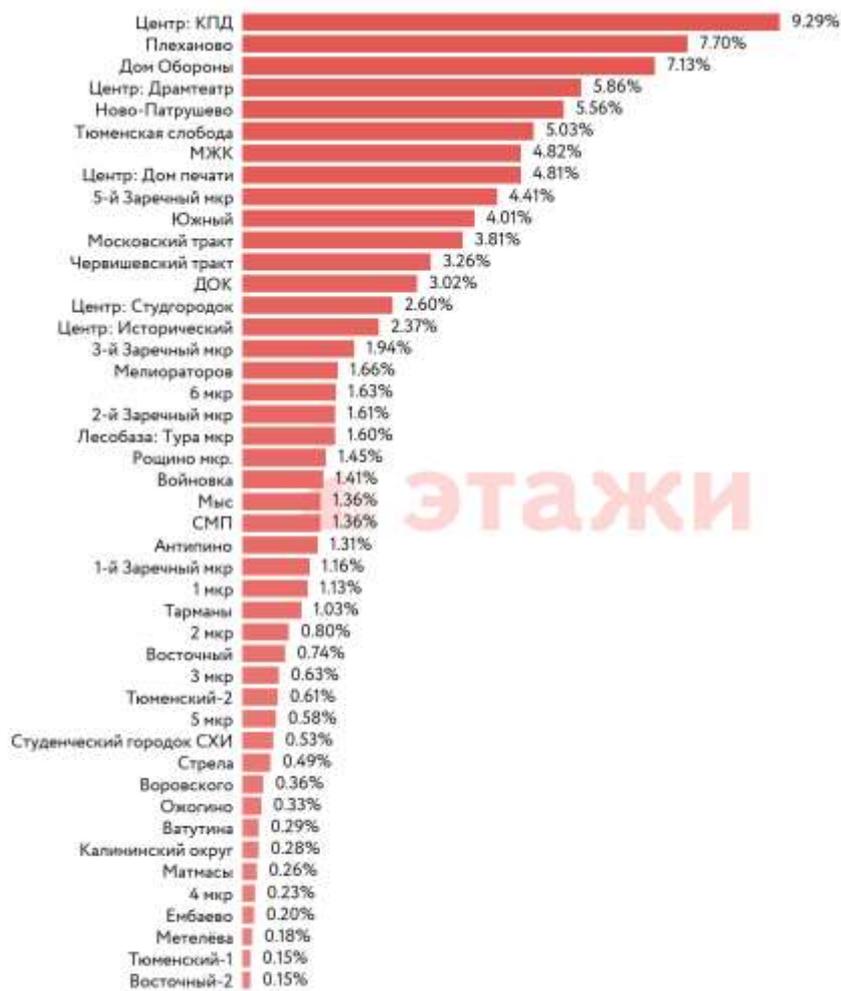


Рис. 1.2. Структура предложения в разрезе районов – Тюмень

## 2. Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке за сентябрь 2025 — Тюмень

Удельная цена предложения за сентябрь 2025 в среднем составляла 123 109 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она увеличилась на 165 рублей за 1 кв. м. (0,13%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 2 280 руб./кв. м. (1,89%).



Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения — Тюмень

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 137 031 руб. за 1 кв. м. Это больше на 263 рубля, чем в прошлом месяце (0,19%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 121 095 руб./кв. м., став больше на 249 руб. (0,21%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 109 721 руб./кв. м. и стали стоить больше на 261 руб. (0,24%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 102 768 руб., став больше на 476 руб. (0,47%).

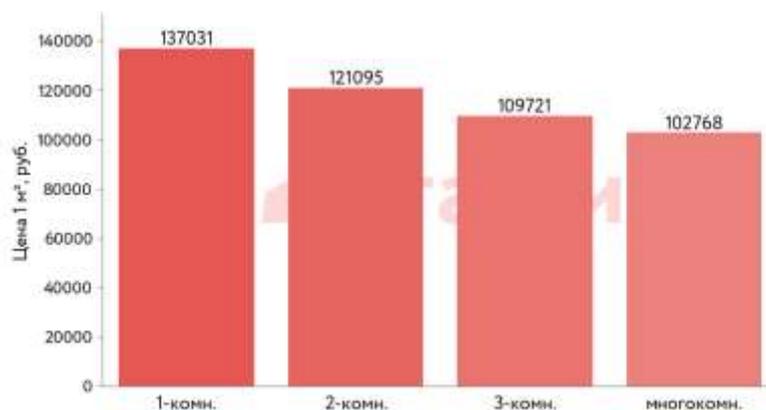
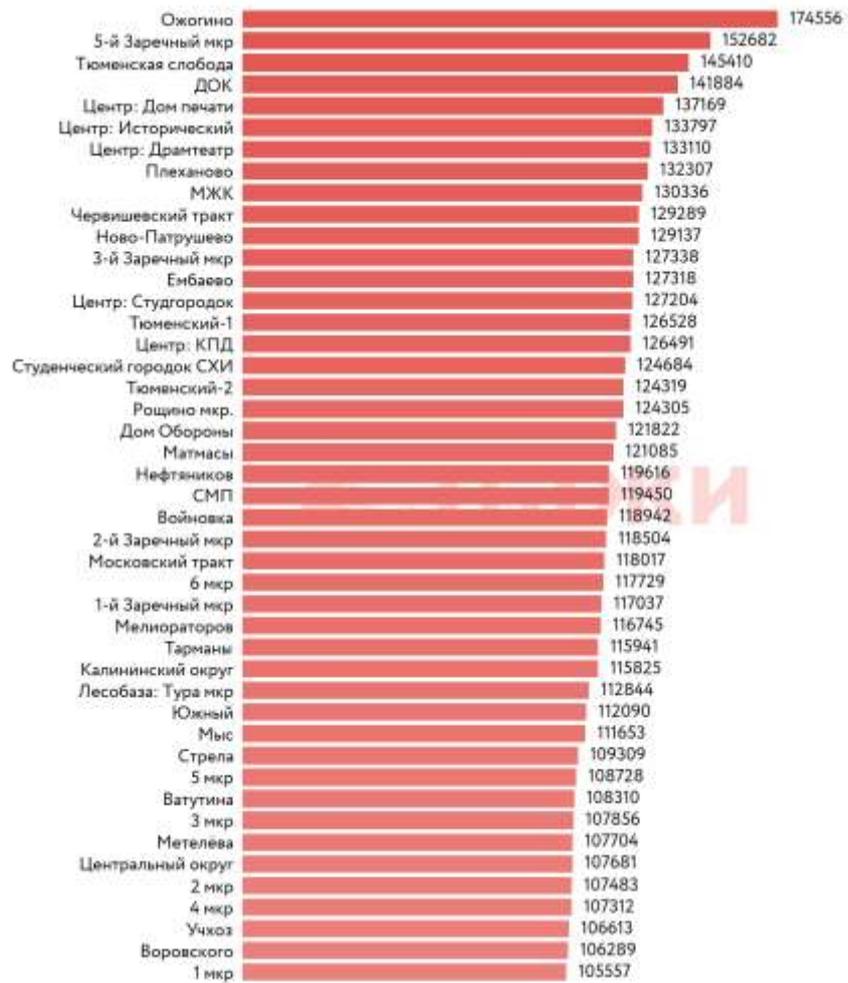


Рис. 2.2. Удельная цена квартир в разрезе комнатности — Тюмень

За сентябрь 2025 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Тюмень стал район Ожогоино — 174 556 рублей за кв. м., объем предложения в данном районе составил 31 квартиру.

На втором месте по величине удельной цены идет район 5-й Заречный мкр, где в среднем удельная цена составила 152 682 рубля за кв. м. (414 квартир в предложении). На 3 месте — район Тюменская слобода с удельной ценой 145 410 рублей за кв. м. (472 квартиры).

26 из 45 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.



### 3. Анализ продаж на вторичном рынке за сентябрь 2025 — Тюмень

За сентябрь 2025 в структуре продаж 64,48% покупателей сделали выбор в пользу 1-комнатных квартир. Доля продаж 2-комнатных квартир составила 29,54%, а 3-комнатных — 5,41%.

Удельная цена продажи вторичного жилья составила 117 337 руб. за квадратный метр, а средняя площадь закрепилась на уровне 43,12 кв. м. (43,71 кв. м. за прошлый год).

Средний срок экспозиции проданных квартир — 3,75 мес. Он уменьшился на 0,32 месяца по сравнению с прошлым периодом и уменьшился на 0,75 месяца по сравнению с уровнем прошлого года.

Средняя полная цена продажи на вторичном рынке составила 5 059 000 рублей, став больше на 115 000 рублей сравнении с прошлым месяцем.



Рис. 3.1. Структура продаж в разрезе комнатности — Тюмень

## Предложения к продаже квартир

Таблица 8.2.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (месторасположение) объекта	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47	Тюмень, ул. Луначарского, д. 36	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57	Тюмень, ул. Луначарского, д. 59	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57
Район города	Дом Обороны				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав	Право собственности, обременения (ограничения) не учитываются	Право собственности, обременения (ограничения) отсутствуют			
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Срочная продажа	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) дата предложения	17 ноября 2025г.	09.07.2025г.	31.10.2025г.	17.11.2025г.	27.10.2025г.
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Тип здания	Жилой многоквартирный дом				
Физическое состояние дома	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал наружных стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение				
Наличие парковки у дома	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Количество этажей в здании	5	5	5	5	5
Этаж расположения	05 (последний)	05 (последний)	02 (средний)	05 (последний)	03 (средний)
Объемно-планировочное решение (количество комнат)	2	2	2	2	2

Тип санузда	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие/отсутствие балкона (лоджии)	Да	Нет	Нет	Да	Да
Состояние (уровень) отделки	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт
Наличие /отсутствие бытовой техники, мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет (Мебель и техника в собственности более 5 лет)
Общая площадь (кв. м)	43,9	42,8	40,7	44,6	54,4
Цена предложения, руб.	-	3 499 999	5 520 000	4 000 000	5 630 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	-	81 776	135 627	89 686	103 493
Источник информации		<a href="https://www.etagi.com/realty/9031406/">https://www.etagi.com/realty/9031406/</a>	<a href="https://www.etagi.com/realty/10230293/">https://www.etagi.com/realty/10230293/</a>	<a href="https://www.etagi.com/realty/1034846/">https://www.etagi.com/realty/1034846/</a>	<a href="https://www.etagi.com/realty/1604701/">https://www.etagi.com/realty/1604701/</a>

Как видно из представленной таблицы, стоимость квартир аналогичных объекту оценки, варьируется от **81 776 руб./ кв.м.** до **135 627 руб./кв.м.** В ходе расчетов оценщиком будут использованы данные объекты-аналоги с внесением корректировок и приведением к объекту оценки.

## **Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости**

Анализируя рынок недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости недвижимости:

- местоположение объекта и транспортная доступность;
- условия рынка;
- изменение цен во времени (дата продажи, предложения);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
- площадь объекта;
- материал стен здания (Панели, кирпич);
- этажность жилого дома;
- этажное расположение жилого помещения;
- класс качества (уровень отделки помещений);
- техническое, физическое состояние объекта.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **9.1. Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### **9.2. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного

обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

### 9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке объекта оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

**Сравнительный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;

2. выявление единицы сравнения;

3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;

4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;

5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка

При анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту, что позволяет применить сравнительный подход.

**Затратный подход.** Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;

2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Оцениваемый объект является встроенным жилым помещением. Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки, не выделена в натуре и не определены права на нее. Выделение такой доли в силу отсутствия установленных нормативов не представляется возможным.

На данном этапе у Оценщика нет возможности определить, какова будет площадь земельного участка, приходящаяся непосредственно на объект.

От применения затратного подхода в рамках данной оценки решено отказаться.

**Доходный подход.** Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду. Методология доходного подхода основана на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери от недоиспользования, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

А также в условиях текущей экономической ситуации арендаторы вынуждены занижать арендную плату с целью окупить расходы на содержание помещений, следовательно, полученный результат при определении рыночной стоимости объекта может быть некорректным.

Таким образом, оценщик принимает решение отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

**Вывод:** Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется сравнительный подход.

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

*Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).*

### Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход заключается в определении стоимости объекта по ценовой информации об аналогичных объектах и реализуется в методах прямого сравнения продаж и метода оценки на основе соотношения дохода и цены.

**Оцениваемым объектом в отчете является:** Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.

Для определения рыночной стоимости в качестве объектов-аналогов берутся аналогичные объекты **вторичного** рынка недвижимости, как и объект оценки.

Для оцениваемого объекта подобрано достаточное количество аналогов, вследствие чего целесообразно применить метод прямого сравнения.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная

цена позволяет Оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

В рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки используется метод прямого сравнения (метод сравнения продаж).

#### **Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта в рамках метода прямого сравнения сравнительного подхода**

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены аналогов.
2. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки.
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.
6. Анализ достаточности и достоверности информации.
7. Заключение по сравнительному подходу.

#### **Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов**

##### **1. Выбор и установление цены аналогов.**

Для оценки стоимости используются данные застройщика, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

При подборе объектов-аналогов оценщику необходимо учитывать, как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты-аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов, были выбраны жилые помещения в районе местонахождения объекта оценки.

К каждому объекту-аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, не требующие значительных корректировок.

[Выбор объектов-аналогов для объекта оценки представлен в таблице 8.2.1 настоящего отчета.](#)

##### **2. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки**

*Единицей сравнения являются цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения (Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости»)*

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. жилого помещения.

*К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектом оценки.*

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- качество передаваемых прав на недвижимое имущество;
- условия оплаты (наличные средства, векселя и т.п.);
- дата предложения к продаже;
- местоположение и окружение;
- количество комнат;
- общая площадь;
- конструктивное исполнение жилого дома;
- этажное расположение помещения;
- уровень отделки помещения;
- площадь.

### 3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Недостающую информацию, не представленную в объявлении, оценщик узнает в ходе телефонных переговоров с продавцом объекта.

#### Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога

Таблица 10.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (месторасположение) объекта	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47	Тюмень, ул. Луначарского, д. 36	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57	Тюмень, ул. Луначарского, д. 59	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57
Район города	Дом Обороны				
Передаваемые имущество права, ограничения (обременения) прав	Право собственности, обременения (ограничения) не учитываются	Право собственности, обременения (ограничения) отсутствуют			
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Срочная продажа	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) дата предложения	17 ноября 2025г.	09.07.2025г.	31.10.2025г.	17.11.2025г.	27.10.2025г.
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Тип здания	Жилой многоквартирный дом				
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал наружных стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение				

	ие				
Наличие парковки у дома	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Количество этажей в здании	5	5	5	5	5
Этаж расположения	05 (последний)	05 (последний)	02 (средний)	05 (последний)	03 (средний)
Объемно-планировочное решение (количество комнат)	2	2	2	2	2
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Наличие/отсутствие балкона (лоджии)	Да	Нет	Нет	Да	Да
Состояние (уровень) отделки	Стандарт	Требуется косметического ремонта	Стандарт	Требуется косметического ремонта	Стандарт
Наличие/отсутствие бытовой техники, мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет (Мебель и техника в собственности более 5 лет)
Общая площадь (кв. м)	43,9	42,8	40,7	44,6	54,4
Цена предложения, руб.	-	3 499 999	5 520 000	4 000 000	5 630 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	-	81 776	135 627	89 686	103 493
Источник информации		<a href="https://www.etagi.com/realty/9031406/">https://www.etagi.com/realty/9031406/</a>	<a href="https://www.etagi.com/realty/10230293/">https://www.etagi.com/realty/10230293/</a>	<a href="https://www.etagi.com/realty/1034846/">https://www.etagi.com/realty/1034846/</a>	<a href="https://www.etagi.com/realty/1604701/">https://www.etagi.com/realty/1604701/</a>

#### 4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения

##### Введение и обоснование шкалы корректировок.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки оценщиком рассчитаны корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта недвижимости, удобства и другие уместные характеристики.

Далее в настоящем отчете приведены корректировки на основании [данных исследования Ассоциации «СтатРиелт»](#), проведенного на 01.07.2025 года и опубликованные на официальном сайте Ассоциации - <https://statrielt.ru> [Электронный ресурс] и издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера.

Расчет будет производиться в программе Microsoft Excel, с учетом математического округления.

##### Корректировка на качество передаваемых прав

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится при отяжелении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Состав передаваемых прав объекта оценки и объектов-аналогов – право собственности. Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

##### Корректировка на условия оплаты

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Условия финансирования объекта оценки и подобранных объектов-аналогов идентичны. Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

### Корректировка на дату продажи

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Цены объектов - аналогов, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки менее чем на шесть месяцев, корректировке не подлежат. Цены предложений объектов - аналогов найдены на даты, совпадающими с датой оценки. Корректировка на дату продажи вводится в размере **0% или 1**.

### Корректировка на уторгование

В процессе переговоров участники договариваются о некой величине торга по отношению к заявленной продавцом стоимости объекта недвижимости.

### Скидки на цены предложений

Таблица 10.2

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Старый фонд	6,0%	3,3% - 8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	3,1% - 8,2%
3. Массовое современное жилье	4,4%	2,3% - 6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	4,6%	2,2% - 7,0%

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 463

Оценщиком принято решение определить скидку на уторгование как среднее значение по РФ для «Массового жилья советской постройки» - 5,7%.

## Шкала корректировки на уторгование

Таблица 10.3

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия продажи	Цена продажи	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
<b>Корректировка на условия продажи</b>		<b>0,943</b> =100-5,7/100	<b>0,943</b> =100-5,7/100	<b>0,943</b> =100-5,7/100	<b>0,943</b> =100-5,7/100

## Корректировка на местоположение в пределах города

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

## Шкала корректировки на местоположение в пределах города

Таблица 10.4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Месторасположение	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47	Тюмень, ул. Луначарского, д. 36	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57	Тюмень, ул. Луначарского, д. 59	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57
<b>Корректировка на местоположение в пределах города</b>		1,00	1,00	1,00	1,00

## Корректировка на конструктивное исполнение жилого дома

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги находятся в домах, с идентичным материалом несущих стен и ограждающих конструкций. Корректировка вводится в размере **0% или 1**.

## Шкала корректировки на конструктивное исполнение жилого дома

Таблица 10.6

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Конструктивное исполнение жилого дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<b>Корректировка конструктивное исполнение жилого дома</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

## Корректировка на этажность дома и этажное расположение

Поправка на этажность — это разность в стоимости квартир, находящихся на средних этажах, и квартир, находящихся на первом и последнем этажах.

Таблица 10.7

		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,05
	последний этаж	0,96	1,00	1,02
	первый этаж	0,95	0,98	1,00

Таблица 252. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 307

## Шкала корректировки на этажное расположение

Таблица 10.8

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	05 (последний)	05 (последний)	<b>02 (средний)</b>	05 (последний)	<b>03 (средний)</b>
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	<b>0,96</b>	1,00	<b>0,96</b>

**Корректировка на состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение**

Таблица 10.9



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 324. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,39
	удовл.	0,83	1,00	1,16
	неудовл.	0,72	0,86	1,00

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 348

**Шкала корректировки на состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение**

Таблица 10.10

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00

**Тип санузла**

Таблица 10.11

Таблица 393. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

		аналог	
		раздельный санузел	совмещенный санузел
объект оценки	раздельный санузел	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,97	1,00

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 405

**Шкала корректировки на тип санузла**

Таблица 10.11

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла	-	1,00	1,00	1,00	1,00

**Наличие балкона/лоджии**

Таблица 10.12

Таблица 308) Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 336

**Шкала корректировки на наличие балкона/лоджии**

Таблица 10.13

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие/отсутствие балкона (лоджии)	Да	Нет	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие/отсутствие балкона (лоджии)	-	1,08	1,08	1,00	1,00

**Корректировка на класс качества отделки**

Ремонт также играет существенную роль на стоимость жилого помещения, выставленной на продажу. Так жилые помещения с хорошим ремонтом, встроенной мебелью пользуются большим спросом и стоят дороже, чем без ремонта или с косметическим ремонтом.

Таблица 10.14

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КВАРТИРЫ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 356. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Состояния отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,33
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,18
требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,92	1,00	1,09
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,75	0,85	0,92	1,00

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2024г., под ред. Л.А. Лейфера, стр. 381

**Шкала корректировки на класс качества отделки**

Таблица 10.15

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-------------------------	---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние (уровень) отделки	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт
Относительное значение корректировки на состояние отделки		1,08	1,00	1,08	1,00

#### **Корректировка на наличие техники и мебели**

На рынке вторичной недвижимости встречаются объекты, которые предлагаются к продаже со встраиваемой мебелью и техникой. Данный фактор повышает привлекательность таких объектов и требует учета.

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)**



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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	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	1,01	1,06	1,04

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3832-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2025-goda>

В связи с экономической ситуацией в мире на дату оценки, затраты на покупку мебели и бытовой техники даже бывшую в употреблении (пригодной к эксплуатации), придется заложить определенный бюджет, оценщик считает корректным применение корректировки к объектам-аналогом с мебелью и бытовой техникой (частичной мебелью и бытовой техникой), **при условии, если мебель и техника приобреталась менее чем 5 лет назад.**

### Шкала корректировки на наличие техники и мебели

Таблица 10.17

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие/отсутствие бытовой техники, мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет (Мебель и техника в собственности более 5 лет)
Корректировка на наличие/отсутствие бытовой техники, мебели		1,00	1,00	1,00	1,00

### Корректировка на площадь

Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 10.07.2025 г.)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b^* S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,703$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,04
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,97

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,11}$

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/360-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-07-2025-g/3817-na-obschuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Шкала корректировки на площадь

Таблица 10.20

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь (общая), кв.м.	43,9	42,8	40,7	44,6	54,4
Корректировка на площадь		1,00	0,99	1,00	1,02

**Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).**

**Обоснование весовых коэффициентов.** Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A|+1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

#### **Анализ достоверности информации**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 20%-ый уровень, установленный НК РФ, был присвоен удельный вес равный 0.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

**Данная информация является достоверной.**

#### **Анализ достаточности информации**

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (V) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\% \quad (10.1.1)$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}} \quad (10.1.2)$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

**n** - количество элементов выборки;

**P<sub>i</sub>** – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

**Данная информация является достаточной.**

**5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости**

## Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 10.21

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м.		81 776	135 627	89 686	103 493
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав	Право собственности, обременения (ограничения) не учитываются	Право собственности, обременения (ограничения) отсутствуют			
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		81 776	135 627	89 686	103 493
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		81 776	135 627	89 686	103 493
Условия продажи	Рыночные	<b>Срочная продажа</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	<b>1,07</b>	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		87 500	135 627	89 686	103 493
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений),	-	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>	<b>0,943</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	127 896	84 574	97 594
Дата предложения	17 ноября 2025г.	09.07.2025г.	31.10.2025г.	17.11.2025г.	27.10.2025г.
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	127 896	84 574	97 594
Адрес (месторасположение) объекта	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 47	Тюмень, ул. Луначарского, д. 36	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57	Тюмень, ул. Луначарского, д. 59	Тюмень, ул. Луначарского, д. 57
Цены вторичного рынка купли-продажи квартир, руб./кв.м.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	127 896	84 574	97 594
Материал наружных стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич

Корректировка различия в характеристиках здания, в котором расположены объект оценки и объекты-аналоги	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	127 896	84 574	97 594
<b>Корректировки различия в характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов, в том числе:</b>					
Этаж расположения	05 (последний)	05 (последний)	<b>02 (средний)</b>	05 (последний)	<b>03 (средний)</b>
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	<b>0,96</b>	1,00	<b>0,96</b>
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	122 780	84 574	93 690
Объемно-планировочное решение (количество комнат)	2	2	2	2	2
Корректировка на объемно-планировочное решение (количество комнат)	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	122 780	84 574	93 690
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка на тип санузла	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		82 513	122 780	84 574	93 690
Наличие/отсутствие балкона (лоджии)	Да	<b>Нет</b>	<b>Нет</b>	Да	Да
Корректировка на наличие/отсутствие балкона (лоджии)	-	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		89 114	132 602	84 574	93 690
Физическое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		89 114	132 602	84 574	93 690
Состояние (уровень) отделки	Стандарт	<b>Требует косметического ремонта</b>	Стандарт	<b>Требует косметического ремонта</b>	Стандарт
Относительное значение корректировки на состояние отделки		<b>1,08</b>	1,00	<b>1,08</b>	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		96 243	132 602	91 340	93 690
Наличие/отсутствие бытовой техники, мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет (Мебель и техника в собственности более 5 лет)
Корректировка на наличие/отсутствие бытовой техники, мебели		1,00	1,00	1,00	1,00

Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		96 243	132 602	91 340	93 690
Общая площадь (кв. м)	43,9	42,8	40,7	44,6	54,4
Корректировка на площадь (фактор масштаба)		1,00	0,99	1,00	1,02
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		96 243	131 276	91 340	95 564
Сумма корректировок по аналогам, %	-	28,70	18,70	13,70	11,70
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0350	0,0530	0,0730	0,0850
Сумма нормированных удельных весов	-	0,2460			
Весовые коэффициенты	-	0,1423	0,2154	0,2967	0,3455
Взвешенная стоимость	-	13 695	28 277	27 101	33 017
Стоимость 1 кв. м, рублей		102 090			
Рыночная стоимость объекта, руб.		4 481 751			
Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом округления		4 482 000			

**Расчетный коэффициент вариации стоимости объекта оценки составил 18%.**

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33% (Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2012).

Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Данная информация является достаточной.**

На случай если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

**У Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.**

**Заключение по сравнительному подходу**

Рыночная стоимость объекта оценки<sup>11</sup> на дату оценки **17 ноября 2025 г.**, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.	<b>4 482 000</b> <b>(Четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей</b>

**Согласование результатов подходов, полученных при определении рыночной стоимости недвижимого имущества**

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (п.3, ФСО V).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта оценки:

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
не использовался	<b>4 482 000</b>	не использовался

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющий каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомочностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

Для определения итоговой стоимости **объекта оценки** были применены методы оценки, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Оценщик отказался от использования **затратного и доходного** подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к оценке, в настоящем отчете согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке не требуется. Таким образом, стоимость, полученная в результате применения **сравнительного** подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости **объекта оценки**.

При согласовании результатов оценки **объекта оценки**, полученной с использованием **сравнительного** подхода, удельный вес принимаем равным 1.

<sup>11</sup> Рыночная стоимость определена с учетом допущений, указанных в отчете об оценке

Анализ достоинств и недостатков подходов и объяснение расхождений промежуточных результатов в согласовании не требуется ввиду обоснованного применения одного подхода.

### Заключение о величине рыночной (итоговой) стоимости объекта оценки

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п.14, ФСО I).

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного подхода на дату оценки **17 ноября 2025 г.**, составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. <sup>12</sup>
1	Квартира, назначение: жилое, общей площадью 43,9 кв.м., этаж 5, расположенная по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47.	<b>4 482 000</b> <b>(Четыре миллиона четыреста восемьдесят две тысячи) рублей</b>

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.

Согласно п. 2 ст. 40 «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения» НК РФ гласит, что «налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях: 1) между взаимозависимыми лицами; 2) по товарообменным (бартерным) операциям; 3) при совершении внешнеторговых сделок; 4) при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени». Таким образом, в рамках настоящей оценки, по мнению оценщика, нижнее и верхнее значение интервала, в котором может находиться стоимость объекта, могут быть определены как -20% и +20% от полученной величины рыночной стоимости объекта оценки.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
<b>4 482 000</b>	
Нижнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.	Верхнее значение интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта, с учетом округления, руб.
3 585 600	5 378 400

Отчет составил Оценщик:

\_\_\_\_\_ Соловьева М.Н.

<sup>12</sup> Согласно пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 11.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

*Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.*

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

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

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

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

## 11.2 Копии источников информации

### Объекты-аналоги, используемые в расчете

The image displays two screenshots of a real estate listing on the website [www.etagi.com/realty/9031406/](https://www.etagi.com/realty/9031406/).

**Top Screenshot (Gallery View):**

- Property Details:** 2-комн. квартира, 42.8м², 5/5 этаж. Price: 3 499 999 Р (81 776 Р/м²). Monthly payment: от 29 010 Р/мес. Cost of services for the buyer: 80 500 Р.
- Location:** Томень, ул. Луначарского, д. 36 (4 км до центра).
- Agent:** Попов Илья Анатольевич (5.0 rating).
- Actions:** Показать телефон, Позвоните мне, Задайте вопрос специалисту, Здравствуйте!, Когда можно посмотреть?, Где участок?, Подойдет под ипотеку?, Поделиться, Сравнить, В избранное.

**Bottom Screenshot (Description View):**

- Section:** Описание
- Text:** Изменено: 09.07.25, 589 просмотров. О квартире, О районе. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА. К продаже предлагается 2-комнатная квартира в развитом районе Дом Обороны, не далеко от центра. Дом кирпичный, квартира очень теплая. Общая площадь 42,8кв.м. Квартира предполагает ремонт, очень удобная планировка, нет проходных комнат, новые стеклопакеты. Санузел совмещенный, плита газовая. Инфраструктура развитая, рядом школа МЭЗ, в шаговой доступности бизнес-центр 10 домов, 5 детских садов. Тихий район.
- Section:** Характеристики
- Table:**

Общая площадь: 42.8 м²	Площадь кухни: 6 м²	Ремонт: косметический ремонт
Год постройки: 1964	Этаж/Этажность: 5 из 5	Стены: кирпичные

<https://www.etagi.com/realty/9031406/>

www.etagi.com/realty/10230293/

Галерея О квартире Характеристики Запись на просмотр Ипотека Интересное Журнал

Посмотреть 24 фото

**2-комн. квартира, 40.7м², 2/5 этаж**

Скидка от 13.99%

Тюмень, ул. Луначарского, д. 57  
На карте

**5 520 000 Р**  
135 627 Р/м²  
В ипотеку от 45 753 Р/мес.  
Рассчитать платеж  
Стоимость услуг для покупателя 106 760 Р

Хотите скидку?  
Предложите свою стоимость!

Например, 5 354 000 Р Отправить предложение

Платонова Софья Владимировна  
5.0  
Показать телефон  
Перезвоните мне  
Задайте вопрос специалисту  
Здравствуйте!  
Когда можно посмотреть?  
Тарг уместен?  
Поддержит ипотеку?

Поделись Сравнить В избранное

---

www.etagi.com/realty/10230293/

Галерея О квартире Характеристики Запись на просмотр Ипотека Интересное Журнал

Изменено: 31.10.25 21 просмотр

О квартире О районе

Квартира "под тапочки" в ЦЕНТРЕ Тюмени! С мебелью и техникой. 2 этаж.  
Идеальная квартира для комфортной жизни в самом сердце Тюмени! Не нужно делать ремонт и покупать мебель — заходите и начинайте жить с первого дня.

О квартире:

- Состояние: готовый ремонт "под тапочки" — чисто, уютно, все продумано
- Вся мебель и техника остаются (кроме штор)
- Дом: добротный кирпичный, после капитального ремонта (завершаются фасадные работы)
- Этаж: 2-й — оптимальная высота без лифта
- Планировка: удобная и рациональная
- Во дворе: достаточно парковочных мест

Локация — главное преимущество:

- Центр Тюмени — лучшая транспортная доступность
- Шаговая доступность: все ВУЗы города, Набережная, Мост влюбленных
- Инфраструктура: школы, детсады, бассейн "Зодчий", фитнес-клубы, супермаркеты, кафе и рестораны
- В 1,5 км — парк "Затюменский" с прудом, зонами отдыха, спортивными площадками

Идеально для:

- Молодой семьи или пары
- Студентов и преподавателей
- Инвестиции — всегда востребована в аренду
- Бизнеса (офис, апартаменты)

Гарантии и бонусы:

- Сертификат безопасной сделки
- Помощь в одобрении ипотеки

Платонова Софья Владимировна  
5.0  
Показать телефон  
Перезвоните мне  
Задайте вопрос специалисту  
Здравствуйте!  
Когда можно посмотреть?  
Тарг уместен?  
Поддержит ипотеку?

Поделись Сравнить В избранное

www.etagi.com/realty/10230293/

Галерея О квартире Характеристики Запись на просмотр Ипотeka Интересное Журнал

- Сертификат безопасной сделки
- Помощь в одобрении ипотеки
- БОНУС: Подарок "Этажи для новоселов"
- Видите себя в этой квартире?

Звоните – покажу в удобное время и расскажу все детали! Сделка будет быстрой и безопасной.

Свернуть ^

### Характеристики

Общая площадь 40.7 м²	Площадь кухни 10 м²	Ремонт современный ремонт
Год постройки 1965	Этаж/Этажность 2 из 5	Стены кирпичные

Показать больше ▾

Платунова Софья Владимировна

Показать телефон

Позвоните мне

Задать вопрос специалисту

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Торг уместен?  
Подарит под ипотеку?

Поделиться Сравнить В избранное

<https://www.etagi.com/realty/10230293/>

www.etagi.com/realty/10348446/

Каталог квартир Жилые комплексы Дома и участки Строительство домов Аренда Коммерческая Ипотека Ремонт Сделки по миру Этажи Журнал

Галерея О квартире Характеристики Запись на просмотр Ипотека Интересное Журнал

Посмотреть 27 фото

**2-комн. квартира, 44.6 м², 5/5 этаж**

4 000 000 ₽  
89 686 ₽/м²

В ипотеку от 33 154 ₽/мес.  
[Рассчитать платеж](#)

Стоимость услуг для покупателя 87 000 ₽

Тюмень, ул. Луначарского, д. 59 (5 км до центра)  
[На карте](#)

Льоник Татьяна Валерьевна

Показать телефон

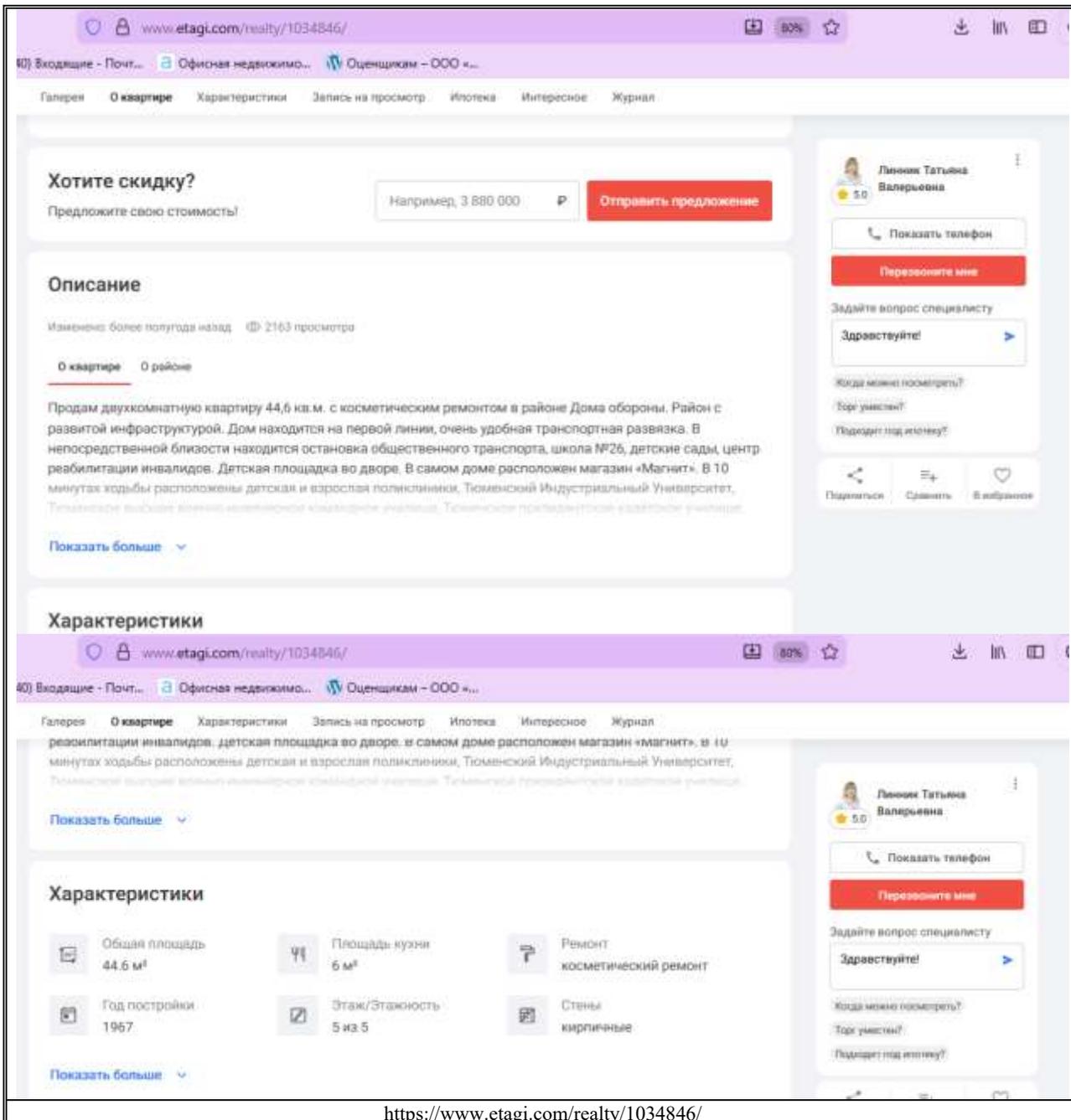
Позвоните мне

Задать вопрос специалисту

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Торг уместен?  
Подарит под ипотеку?

Поделиться Сравнить В избранное



<https://www.etagi.com/realty/1034846/>

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website etagi.com. The top screenshot displays the main listing card, and the bottom screenshot shows the detailed description of the property.

**Listing Card (Top Screenshot):**

- URL: [www.etagi.com/realty/1604701/](http://www.etagi.com/realty/1604701/)
- Navigation: Каталог квартир, Жилые комплексы, Дома и участки, Строительство домов, Аренда, Коммерческая, Ипотека, Ремонт, Сделки по миру, Этажи Журнал
- Sub-navigation: Галерея, 0 квартир, Характеристики, Залесь на просмотр, Ипотека, Интересное, Журнал
- Property Details:
  - 2-комн. квартира, 54.4м², 3/5 этаж
  - Цена: 5 630 000 ₺
  - 103 493 ₺/м²
  - В ипотеку от 46 665 ₺/мес.
  - Рассчитать платеж
  - Стоимость услуг для покупателя 108 190 ₺
- Location: Тюмень, ул. Луначарского, д. 57 (4 км до центра)
- Agent: Ганихина Анна Анатольевна (5.0 rating)
- Buttons: Показать телефон, Позвоните мне, Здравствуйте!, Когда можно посмотреть?, Где увидеть?, Подать заявку?

**Description (Bottom Screenshot):**

**Предложите свою стоимость!**

**Описание**

Изменено: 27.10.25 | 571 просмотр

**0 квартир** | **0 районе**

Продам или меню на новостройку (или дом).  
Хорошая квартира с капитальным ремонтом. Удобная планировка: две изолированные спальни 9,5 и 12,2 кв.м, большая кухня-гостиная 22 кв.м с двумя окнами.

Залиты новые полы (новая стяжка),  
заменена электро-проводка (качественные медные провода),  
везде пластиковые окна,  
натяжные потолки,  
выровнены стены, свежие обои,  
новая сан.техника + водонагреватель,  
кафельная плитка,  
двери.

При продаже остаётся необходимая мебель (кухонный гарнитур, диван, кресло, детский диван, 3 стола, стулья, 3 пуфа). А также люстры, светильники, шторы и ковры. В полу, в стяжке, проложены провода для кино-проектора (всю систему для просмотра можно также купить с квартирой).  
Квартира готова к проживанию - остаётся привезти свой холодильник и стиральную машину.

Высокие потолки! 2,62 метра - это ощущается более просторно, поэтому в квартире приятнее и комфортнее

The screenshot displays a real estate listing on the website [www.etagi.com/realty/1604701/](https://www.etagi.com/realty/1604701/). The page features a navigation menu with options like 'Галерея', 'О квартире', 'Характеристики', 'Заявка на просмотр', 'Ипотека', 'Интересное', and 'Журнал'. The main content area includes a blue banner with the text 'Объект одобрен' and 'Банк ДОМ.РФ заранее проверил объекты недвижимости для быстрого выхода на сделку', along with a 'Оставить заявку' button and a '-1% СКИДКА НА ИПОТЕКУ' badge. Below this is a 'Характеристики' section with a grid of property details: 'Общая площадь 54.4 м²', 'Площадь кухни 25 м²', 'Ремонт современный ремонт', 'Год постройки 1965', 'Этаж/Этажность 3 из 5', and 'Стены кирпичные'. A 'Показать больше' link is also present. On the right side, there is a profile for 'Гаврилова Анна Анатольевна' with a 5.0 rating, a 'Показать телефон' button, a 'Познакомьтесь со мной' button, and a 'Задать вопрос специалисту' form with a 'Здравствуйте!' input field and a submit button. Below the form are questions like 'Когда вы хотите посмотреть?' and 'Подходит под ипотеку?'. At the bottom of the right sidebar are buttons for 'Поделиться', 'Сравнить', and 'В избранное'. The URL <https://www.etagi.com/realty/1604701/> is printed at the bottom of the screenshot.





**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Соловьева Марина Николаевна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 72030552872**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**02 декабря 2009 года, регистрационный № 006178**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0001747 \*



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
E-mail: info@rsoro.ru | Web: www.rsoro.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциативный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (IEGAVA)



Член Этического профессионального кодекса  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соловьевой Марины Николаевны

(ФИО выписки из реестра саморегулируемой организации)

о том, что Соловьева Марина Николаевна

(ФИО выписки)

является членом РОО и включен(а) в реестр «02» декабря 2009 г. за регистрационным номером 006178.

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №026558-2 от 28.07.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 28.07.2024;
- №027234-1 от 03.08.2021, Оценка недвижимости, действителен до 03.08.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 28 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 февраля 2022 г.

Дата составления выписки 21 февраля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра:

М.П.



*(Подпись)*

В.В. Зюрюков

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000090-003

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Соловьевой Марине Николаевне**

(Фамилия, имя, отчество (полностью) при наличии, дата, наименование единого квалификационного экзамена, в котором выдан)

на основании протокола от « 18 » апреля 20 14 г. № 13

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Федеральным**

(указывается название организации)

**государственным автономным образовательным учреждением высшего**

(образовательная организация высшего образования, зарегистрированная на территории Российской Федерации)

**профессионального образования «Уральский федеральный университет**

(в соответствии с Федеральным законом о государственной поддержке науки, культуры и спорта, в частности о высшем образовании)

**им. первого Президента России Б.Н.Ельцина» (№ 003 от 04.10.2013)**

(в случае увеличения количества кандидатов сдается с аттестацией)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

**О.И.Ребрин**

(подпись) (полностью)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042079-1

« 23 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Соловьевой Марине Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » июля 20 24 г. № 362

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » июля 20 27 г.

40-079000-Москва 0011 - 40-154000

ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-154476/24 / 0325R/776/000003/24 – 006178 от «02» декабря 2024 г.  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/000003/24 – 006178 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Савельева Марина Николаевна  
Паспортные данные: Сер. 7117 №334776 выдан Отделом УФМС России по Тамбовской обл. в Восточном АО города Тамбова (код подразделения - 720-021) 26.12.2017  
Адрес регистрации: 625016, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Николая Семенина, д. 33, вк/оф. 27
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: info-mia@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вост.г. муниципальный округ Давлекановский, пр-кт Лихачева, д. 15, корпус 2/15, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «06» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) в возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, зависящие от Страхователя в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, исходя с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701139733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При получении страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
  
 Савельева Марина Николаевна

СОСТРАХОВЩИКИ:  
 От Состраховщиков:  
  
 С.Ю. Архангельский

**ПОЛИС (ДОГОВОР)**  
**№ 700-0002841-01997 от «16» 06 2025 г.**  
**страхования ответственности оценщиков**

г. Тюмень Предыдущий договор / полис № 700-0002759-08921 от «20» 08 2024 г.  
 Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе. Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «16» 06 2025 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

<b>1. СТРАХОВЩИК:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос») Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7706513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705038939, 350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40, офис 88; Тел: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-84-10; Р/с: 40701810099000003038 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, и/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; <a href="http://www.skgelios.ru">www.skgelios.ru</a> , <a href="mailto:company@skgelios.ru">company@skgelios.ru</a>			
<b>2. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «КОРПОРАЦИЯ КОНСАЛТИНГ» ОГРН 1197232012119; ИНН 7203479110, КПП 720301001; Юридический адрес: 825048, г. Тюмень, ул. Александра Матросова, д. 1, корпус 2, помещение 11, и/с 40702810013500002284 в ООО «Банк Точка»; и/с 30101810745374525104; БИК 44525104; тел.: ; e-mail: ;			
<b>3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь; <input type="checkbox"/> иное лицо (наименование): (Адрес, реквизиты):			
<b>4. ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ:</b> Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
<b>5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем. <input type="checkbox"/> По договору № _____ от _____ 20 _____ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем (Застрахованным лицом).		
<b>6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b> имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
<b>7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b> возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
<b>8. СТРАХОВАЯ СУММА:</b> 5 000 000 (Пять миллионов) руб.			
<b>8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:</b>	& 1.1. <input checked="" type="checkbox"/> На один и каждый страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов). & 1.2. Подополнительным расходам: <input checked="" type="checkbox"/> Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя; 2% от страховой суммы. <input checked="" type="checkbox"/> Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу; 2% от страховой суммы.		
<b>9. ФРАНШИЗА:</b> <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная			
<b>10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b> 5 000 (Пять тысяч) руб., страховой тариф: _____ %			
<b>10.1. Порядок уплаты страховой премии:</b> <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, не позднее «01» июля 2025 г.; <input type="checkbox"/> в рассрочку:			
1 взнос в размере _____ не позднее _____	2 взнос в размере _____ не позднее _____	3 взнос в размере _____ не позднее _____	4 взнос в размере _____ не позднее _____
<b>11. СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b> Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «01» июля 2025 г., и действует по 24 ч. «30» 08 2028 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.			
<b>12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b>			
<b>13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b> 13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил. 13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ) или родственником ПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма». 13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ или родственником ПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений. 13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2008 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документов, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных. 13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильно изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 180 ГК РФ. 13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять Правила врученными Страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: <a href="https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2586f91bf8d51438980498c2ac0843.pdf">https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2586f91bf8d51438980498c2ac0843.pdf</a> 13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации (утв. Банком России, протокол от 01.10.2024 № КФНП-29). 13.8. Представители Страховщика: ИКП 01997 Елисева Татьяна Валерьевна начальник отдела розничных продаж. <a href="mailto:eliseeva@skgelios.ru">eliseeva@skgelios.ru</a> 13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса: 13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50. 13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от _____ 20 _____ г.			

От имени Страховщика:  
 Должность Директор Филиала в г. Тюмень  
 На основании Доверенности №45 от 01.01.2025г.

От имени Страхователя:  
 Должность Генеральный директор  
 На основании Устава

\_\_\_\_\_/ Шумских Н.В./

\_\_\_\_\_/ Соловьева М.Н./

Передан через Диадок 24.06.2025 15:10 СМТ-03 00  
 cd3e5e37 159d 40db 9fe3 cd9498889923  
 Страница 1 из 2



Идентификатор документа: c13e5e37-159d-40db-9fe3-cd9496868982



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

	Организация-сопрудник:	Доверенность: рет. номер, период действия и статус:	Сертификат: серийный номер, период действия:	Дата и время подписания:
Подпись отправителя	Общество с ограниченной ответственностью "Страховая Компания "Телнос" Шумских Наталья Владимировна	Не приложена при подписании	05FB65820043B2FFB04E789A46B658782A с 11.12.2024 10:49 по 11.12.2025 10:54 СМТ-03:00	24.06.2025 15:10 СМТ-03:00 Подпись соответствует файлу документа.
Подпись получателя	ООО: КОРПОРАЦИЯ КОНСАЛТИНГ Соловьева Марина Николаевна, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	02A5438E0082B20F8142AA33FC603D4562 с 01.04.2025 14:22 по 01.07.2026 14:22 СМТ-03:00	24.06.2025 15:22 СМТ-03:00 Подпись соответствует файлу документа.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О РАСТОРЖЕНИИ БРАКА

Брак между

**Медведевым**

**Олегом Валерьевичем**

и

гражданин Российской Федерации, —  
**Михайлов**  
1976 г.

**Г. Тюменка**

**Медведевой**

**Мариной Николаевной**

гражданка Российской Федерации, —  
**Михайлова**  
1971 г.

с. Зюганов, Петуховский район, Курганская область

прекращен

**18.11.2017 года**

**после вступления в брак**

**двухлетний брак**

на основании **совместного заявления супругов**

от

**17**

**октябрь**

**2017 г.**

о чем

**2017**

**ноябрь**

**месяца**

**18**

**числа**

составлена запись акта о расторжении брака № **3378**

После расторжения брака присвоен фамилия:

**Соловьева**

Место государственной регистрации

**Комитет ЗАГС**

администрации муниципального образования «Городской округ Тюльган»  
администрация города Тюльган, Тюльганский район

Свидетельство выдано

**Медведевой**

**Марине Николаевне**

**18**

**ноябрь**

**2017 г.**

Дата выдачи

Исполнительский орган  
Служба актов гражданского состояния

*[Подпись]*

**О.С. Петрова**

И-ФР № 724445

Тюльган, ОГБУ, Тюльган, 2017 г.





КОМПЕТЕНТНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
 01 107070, г. Москва, в/с 300 | Е-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru  
 Fax: (495) 640-74-26, (495) 241-07-03 | Факс: (495) 241-07-03

**Т Е Л Е Г Р А Ф** | Телеграфный код: 7708022445 | **Y** | **RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**

Исх. № 1475 / 230-Ю  
 от 22 июля 2020 г.

Члены РОО

Информационное письмо

Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию. 26 марта 2020 года на Общем собрании было утверждено наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков».

Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Настоящим письмом сообщаем, что с 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 7701159753, ОГРН 1207700240813) является полными правопреемником муниципальных и муниципальных прав, обязанностей и обязательств по линии реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

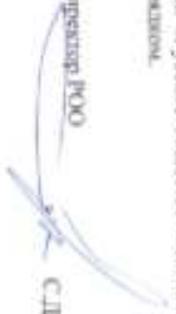
С 22 июля 2020 года при оформлении отчетов об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «субъект» в саморегулируемой организации оценщиков - новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».

Свидетельство о членстве в РОО нового образца будет выдано всем членам РОО по электронной почте в течение 30 дней.

Выписки из реестра членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» вы можете заказывать в РОО установленном порядке.

Исполнительный директор РОО

  
 С.Д. Зайкин

**11.4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Фотоматериалы объекта оценки.**

**Сведения об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2025, поступившего на рассмотрение 14.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов : 4	
2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655	
Кадастровый номер:	72:23:0216002:10184
Номер кадастрового квартала:	72:23:0216002
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 008316; Инвентарный номер б/н; Условный номер 72:01/01:01:209:38:10
Местоположение:	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Луначарского, д. 38, кв. 47
Площадь:	43,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2640786,94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0216002:1169
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.10.1998

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН

на основании сведений из

ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов : 4
2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655			
Кадастровый номер:		72:23:0216002:10184	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН		
на основании сведений из		
полное наименование должности	ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	инициалы, фамилия

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов : 4	
2025-11-14г. № КУВИ 2025-11-14-10193655			
Кадастровый номер:		72:23:0216002:10184	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 72:23:0216002:10184-72/052/2024-49 17.01.2024 08:36:16
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ СФОРМИРОВАН

на основании сведений из

ЕДИНОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

полное наименование должности

инициалы, фамилия

