



ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ АЦ2024П-245



ОТЧЁТ № АЦ2024П-245

Об оценке рыночной стоимости 1\2 доли жилой недвижимости – 2х комнатной квартиры, общей площадью 49,8 кв. м, кадастровый номер 64:42:030404:118, расположенной по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10

Заказчик: Финансовый управляющий Молодецкой Натальи Сергеевны Афенчев Александр Борисович

Дата оценки: 04 июня 2024

Дата отчёта: 10 июня 2024 года

Санкт-Петербург 2024

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № АЦ2024П-245 от 04.06.2024 года, ООО «Экспертные решения» была проведена оценка рыночной стоимости 1\2 доли объекта недвижимости: жилой 2-х комнатной квартиры №1, общей площадью 49,8 кв. м, кадастровый номер 64:42:030404:118, расположенной на 1-ом этаже дома по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10.

Оценка проведена по состоянию на 04 июня 2024

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта недвижимости в качестве определяющего параметра для заключения договора купли-продажи имущества.

В результате проведенных исследований, анализа и расчетов рыночная стоимость **1\2 доли объекта недвижимости жилой 2-х комнатной квартиры №1, общей площадью 49,8 кв. м, по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10**, составила по состоянию на дату оценки (без учета НДС)¹:

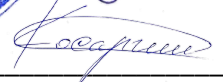
858 000,00 (Восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

Все расчеты, и обоснования, имеющиеся в Отчете, выполнены в соответствии с нормативными актами, действующими в Российской Федерации на дату оценки. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки № ФСО I, № ФСО II, № ФСО III, № ФСО IV, № ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7, утвержденных Минэкономразвития, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Генеральный директор
ООО «Экспертные решения»

Оценщик
ООО «Экспертные решения»



 /Потапов Е.В./
 /Косаргина М.В./

м.п.

¹ в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) на территории Российской Федерации

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
3.1. Сведения о заказчике.....	9
3.2. Сведения об оценщике	9
4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
5.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем Отчете	13
5.2. Заявление о соответствии и качестве оценки	13
6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	14
6.1. Суть и основные этапы процесса оценки	14
6.2. Используемые термины и определения	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	19
7.2. Оцениваемые права.....	21
7.3. Существующие ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	22
7.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	23
8.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	23
8.2. Определение сегмента рынка оцениваемого объекта недвижимости	25
8.3. Обзор цен на вторичном рынке жилой недвижимости в Саратовской области	27
8.4. Анализ ценообразующих факторов для объектов жилой недвижимости	31
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	40
10.1. Обоснование применяемых подходов при расчете рыночной стоимости.....	40
10.2. Выбор подходов и методов для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости	43
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	45
11.1. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом (методом сравнения продаж)	45
11.2. Расчет рыночной стоимости ½ доли квартиры	58
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	60
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	61
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОЦЕНКЕ»	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА»	65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы				
Сведения об объекте оценки				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1\2 доли объекта недвижимости жилой 2-х комнатной квартиры №1. Общая площадь квартиры 49,8 кв. м, кадастровый номер 64:42:030404:118. Расположена квартира на 1-ом этаже дома по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10.			
	Краткие характеристики объекта оценки		Источник информации	
	Общая площадь, кв. м	49,8	Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ №712143 от 01.04.2010	
	Жилая площадь, кв. м	н/д	Осмотр объекта оценки	
	Площадь кухни, кв. м	н/д		
	Количество комнат	2		
	Этаж расположения	1		
	Наличие балконов (лоджий)	есть 1 балкон		
Кадастровая стоимость оцениваемого объекта, рублей	Кадастровый номер	Наименование объекта	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб./ кв. м
	64:42:030404:118	Помещение, жилое	1 753 782,7	35 216,52
Балансовая стоимость оцениваемого объекта, рублей	Нет данных			
Местоположение объекта оценки				
улица Вышинского, 10 улица Вышинского, 10, Вольск, Саратовская область, 412902 Координаты: 52.058755, 47.455364 Меню Обзор Службы Показать вкладки Добавить фото Искать рядом Где поесть Алкоголь Продукты Банкоматы Товары для дома Гостиницы Торговые центры Музеи Добавить объект Исправить неточность  Яндекс-карты https://yandex.ru/maps/11145/volsk/house/ulitsa_vyshinskogo_10/YE4YcgJlSkMDQFtofXx0eXtmYQ==/?ll=47.457575%2C52.056797&z=16				
Состав оцениваемых прав на объект оценки. Информация о правообладателе	Правообладатель (правообладатели): Молодецкая Наталья Сергеевна, 05.10.2007 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, ½ Документы-основания: Договор дарения от 19.03.2010.			



Сведения об ограничении прав и обременении объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	Договор № АЦ2024П-245 от 04.06.2024 года, заключенный ООО «Экспертные решения» с Финансовый управляющий Молодецкой Натальи Сергеевны Афенчев Александр Борисович.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Подтверждаем полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
Дата осмотра оцениваемого объекта	Осмотр объекта не производился, оценщик руководствовался информацией, предоставленной Заказчиком (фотографии объекта, информационные письма).
Дата оценки	04 июня 2024
Дата составления Отчета	10 июня 2024 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в качестве определяющего параметра для заключения договора купли-продажи.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для заключения договора купли-продажи имущества.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - 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; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость; - оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость, в предпосылке о текущем использовании объекта оценки.
Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов	
Сравнительный подход, рублей без НДС	858 000,00 руб.
Доходный подход, рублей без НДС	Обоснованно не применялся ²
Затратный подход, рублей без НДС	Обоснованно не применялся ²

² обоснование выбора подходов и методов расчетов приведено в Разделе 9 Отчета



Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки (без НДС)	
Общая итоговая стоимость, рублей без НДС	858 000,00 (Восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей
Возможные границы интервала рыночной стоимости, рублей	Не требуется
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание на оценку	Договор №АЦ224П-245 от 04.06.2024 года.		
Объект оценки	стоимости 1\2 доли объекта недвижимости: жилой 2-х комнатной квартиры №1, общей площадью 49,8, расположенной в многоквартирном жилом доме.		
Адрес местонахождения объекта оценки	Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10		
Существующие имущественные права на объект оценки	Право собственности		
Обладатель оцениваемых прав	Правообладатель (правообладатели): Молодецкая Наталья Сергеевна, 05.10.2007 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, ½ Документы-основания: Договор дарения от 19.03.2010.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в качестве определяющего параметра для заключения договора купли-продажи.		
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке	Оценщику не известны		
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки	04 июня 2024		
Период проведения оценки	с 04 июня по 10 июня 2024 года		
Дата выдачи Отчета	10 июня 2024 года		
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Осмотр объекта не производился, оценщик руководствовался информацией, предоставленной Заказчиком (фотографии объекта, информационные письма).		
Кадастровая стоимость, рублей	Объект	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб./ кв. м
	Помещение, жилое	1 753 782,7	35 216,52
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении № 1 к Отчету).	1. Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ №712143 от 01.04.2010.		



Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 4 Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекались
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из Отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма представления итоговой стоимости	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.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Наименование	Сведения
Заказчик	Финансовый управляющий Молодецкой Натальи Сергеевны Афенчев Александр Борисович Серия и номер паспорта: 6304 584263, Паспорт выдан: ОВД г. Вольска Саратовской области Дата выдачи: 01.03.2005 Email: afenchev.a@mail.ru

3.2. Сведения об оценщике

Об оценщике (оценщиках), работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Косаргина Мария Владимировна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №3217-17 от 30.06.2017г.
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №16484 выданный в 2011 году в Аккредитованном негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московская финансово-юридическая академия»
Квалификационные документы	Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности: 1) Квалификационный аттестат №028914-1 от 31.11.2021 г. «Оценка недвижимости» 2) Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» 029660-2 от 17.09.2021г.;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика No 0991R/776/20237/23, выданный организацией: АО АльфаСтрахование. Период страхования с 10.07.2023 по 09.07.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2009 года
Местонахождение оценщика	По месту нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Адрес электронной почты: mariya.kosargina@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
О юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертные решения»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1187847032780
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	195213, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Малая Охта, пр-кт Энергетиков, д. 3, литера Б, помещ. 1Н, ком. 21
Телефон/факс	8 499 391 81 00
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность, связанная с оценкой, застрахована по договору № 7811R/776/50023/24 на сумму 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, на период с 22.03.2024 года по 21.03.2025 года. Страховщик: Акционерное общество «АльфаСтрахование» (АО «АльфаСтрахование»).
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года, N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к производству оценки и подготовке Отчета не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

На основании договора на проведение оценки, допущения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки оценивается «на уровне» права собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик не проводил осмотр объектов. Информация о техническом состоянии объектов с фотофиксацией была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из допущения, что вся информация, поступившая от Заказчика оценки, является достоверной и не требует дополнительной проверки.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей в пределах даты оценки рыночной ситуации.
- Указанный результат оценки является частным мнением оценщика и может быть использован только как ориентир (консультация), а не руководство к действию. Окончательное решение о реализации по указанной итоговой стоимости принимает на себя собственник.
- Отчет 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.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки, такими как:

- Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г., № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 года, № 326;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 года, № 327;
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 июня 2015 года, № 328;
- Федеральный стандарт оценки № 11 «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО № XI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30 ноября 2022 года, № 659;
- Свод стандартов и правил Ассоциации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года.

5.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем Отчете

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 года
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 года
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 года

5.2. Заявление о соответствии и качестве оценки

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7), а также Стандартами оценки Ассоциации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

6. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

6.1. Суть и основные этапы процесса оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщиков – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества.

Предметом оценки всегда является не само имущество, а те или иные права на него (полное право собственности или комплекс частичных прав). Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому имуществу. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с поставщиками и производителями оборудования, аналогичного оцениваемому объекту.

Сбор информации производился по следующим направлениям:

- о технических характеристиках и параметрах оцениваемого имущества;
- о ценах на объекты, аналогичные оцениваемым, представленные на первичном и вторичном рынках.

Обоснование применения подходов к оценке объекта. На основе собранной ранее информации был произведен выбор подходов к оценке имущества и произведен расчет.

Подготовка Отчета об оценке. На заключительном этапе работы составлялся письменный Отчет.

6.2. Используемые термины и определения

Общие термины и определения

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

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

Недвижимое имущество (недвижимость) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в редакции Федеральных законов от 30.12.2004 года, № 213-ФЗ, от 03.06.2006 года, № 73-ФЗ, от 04.12.2006 года, № 201-ФЗ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ).

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1. Земельного Кодекса РФ).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

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.

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.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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.

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

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.

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 года, 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 предположках 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с 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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Ликвидность – экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к его рыночной стоимости. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является. Высшей степенью ликвидности обладают наличные деньги. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Аренда - основанное на договоре возмездное временное владение и пользование имуществом или временное пользование имуществом, которое необходимо для самостоятельного осуществления арендатором хозяйственной деятельности (в соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса РФ (часть вторая) от 26.01.1996 года, № 14-ФЗ).

Арендодатель – лицо, обязующееся предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, правомочные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Арендатор – лицо, которому арендодатель обязуется предоставить имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатором может выступать любое лицо.

Ставка арендной платы – общий размер платежей, предусмотренный договором аренды за использование или временное владение объектом сделки.

Арендная плата – плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Срок аренды - период времени, на который заключается договор аренды.

Финансовый (капитальный) лизинг – это традиционный вид сделки по финансовой аренде, ключевой особенностью которой является возможность выкупа имущества после окончания срока аренды. В сделке участвуют 3 стороны, а именно: продавец, покупатель и лизинговая компания.

Разрешенное использование земельного участка - использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Терминальная стоимость – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) – называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения – общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

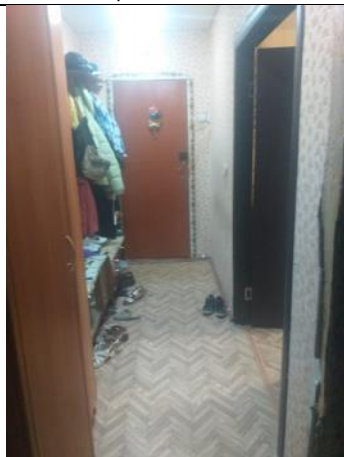
Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости к оценке представлено жилое помещение – квартира.

Описание объекта оценки ³		
Тип недвижимости	Жилое помещение	
Кадастровый номер	64:42:030404:118	
Адрес местонахождения	Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10, кв. 1	
Право собственности	Правообладатель (правообладатели): Молодецкая Наталья Сергеевна, 05.10.2007 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, ½ Документы-основания: Договор дарения от 19.03.2010.	
Этаж расположения помещения	1-й этаж 5-ти этажного дома	
Общая площадь, кв. м	49,8	
Жилая площадь, кв. м	н/д	
Площадь кухни, кв. м	н/д	
Санузел	Санузел раздельный	
Наличие балконов (лоджий)	Есть балкон	
Количество комнат в квартире	2 (Две)	
Кадастровая стоимость, рублей	Объект, руб.	Удельная стоимость, руб./ кв. м
	1 753 782,7	35 216,52
Назначение помещения	Жилое помещение	
Текущее использование	Жилое помещение, для проживания	
Наличие перепланировок в квартире	Нет информации	
Субъективная оценка состояния	Состояние квартиры хорошее. Отделка «Простая (Эконом класс)»	
 Коридор  Коридор		

³ Источники информации: Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ №712143 от 01.04.2010

 Жилая	 Кладовая
 Ванная	 Туалет
 Кухня	

Оцениваемая квартира находится по адресу Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10 в доме 2005 года постройки.



Анкета дома г. Вольск, ул. Вышинского, 10

Жилой дом в Вольске, Саратовской области, по адресу ул. Вышинского, 10 построен в 2005 году, 5-этажный, имеет общую площадь всех помещений 2062,5 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Жилпромсервис» с 27.04.2015.

Адрес	ул. Вышинского, 10, Вольск, Саратовская область На карте
Год постройки	2005
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	30
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	панельный
Тип перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Материал несущих стен	Железобетонные панели
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет

Источник: **дом.минжкх** (<https://dom.mingkh.ru/saratovskaya-oblast/volsk/710579>)

В квартире сделан простой ремонт.

Окружение объекта, инфраструктура

Школьные и дошкольные учебные заведения, торговые предприятия, предприятия общественного питания (рестораны, кафе) и пр.

Оцениваемая квартира расположена в 5-ти этажном доме.

Тип дома	Многоквартирный дом
Год постройки дома	2005 год
Количество этажей в доме	5 (Пять)
Количество квартир в доме	30
Площадь всех помещений в доме, кв. м	2 062,5
Площадь жилых помещений, кв. м	1 556,7
Площадь земельного участка общего имущества, кв. м	2 415,20
Площадь парковки, кв. м	0
Серия, тип постройки	Панельный
Фундамент	Железобетон
Несущие стены	Железобетонные панели
Тип перекрытий	Железобетонные сборные плиты
Статус объекта культурного наследия	нет
Износ здания, %	15%
Источник информации	онлайн-сервис Дом.МинЖКХ (https://dom.mingkh.ru/saratovskaya-oblast/volsk/710579)

Дом обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение (центральное), холодное, горячее водоснабжение и канализация (центральное), теплоснабжение (центральное), газоснабжение (центральное).

7.2. Оцениваемые права

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом;
- право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;
- при этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам-правопреемникам реорганизованного юридического лица;
- право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором;
- передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки;
- вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица;
- если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента;
- к передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

7.3. Существующие ограничения (обременения) в отношении объекта оценки

На момент проведения оценки в отношении оцениваемого объекта действуют ограничения (обременения) не зарегистрированы.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 64-АВ №712143 от 01.04.2010.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ**8.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

Социально-экономические показатели Саратовской области. Январь - апрель 2024 года⁴
Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2024	Январь- апрель 2024	в % к		Справочно январь – апрель 2023 в % к январю – апрелю 2022
			апрелю 2023	январь – апрелю 2023	
Индекс промышленного производства ¹ , %			112,5	116,9	101,6 ²
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	16 431,2	40 653,2	94,7	96,6	97,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	51 528,6	197 977,7	107,1	107,2	103,9
Объем платных услуг населению, млн руб.	13 364,5	53 620,9	105,8	105,8	104,7
Индекс потребительских цен, %	100,7 ³	102,3 ⁴	107,3	106,8	101,8 ⁵
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,4 ³	109,1 ⁴	117,4	117,5	103,5 ⁵
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек (по данным Министерства труда и социальной защиты Саратовской области)	4 902		70,9		

	Март 2024	Январь- март 2024	в % к		Справочно январь – март 2023 в % к январю – марту 2022
			марту 2023	январю – марту 2023	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, руб.	54 872,8	52 398,0	119,1	117,1	112,9
реальная, %			111,6	109,8	104,0

Индекс промышленного производства в январе – апреле 2024 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, составил 116,9%

⁴ Источник информации: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области (https://64.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/35964)



Индекс промышленного производства¹

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2023		
январь	95,1	85,8
февраль	100,6	87,3
март	104,0	121,6
апрель	107,6	99,1
май	103,9	98,8
июнь	121,5	114,8
июль	107,7	84,5
август	99,0	105,6
сентябрь	106,4	93,3
октябрь	103,2	107,1
ноябрь	95,4	97,7
декабрь	98,9	110,9
год	103,4 ²	
2024		
январь	124,8	108,1
февраль	124,7	87,2
март	107,2	104,5
апрель	112,5	104,0
январь – апрель	116,9	

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 51 528,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 107,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Динамика оборота розничной торговли

	Млн рублей	в % к*	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023			
январь	42 107,1	100,7	85,5
февраль	41 250,5	99,0	97,8
март	44 985,3	102,4	108,8
I квартал	128 342,9	100,8	94,5
апрель	45 048,7	113,1	100,1
май	46 330,0	112,5	102,8
июнь	46 332,2	109,1	100,0
II квартал	137 710,8	111,5	107,0
I полугодие	266 053,7	106,3	
июль	48 447,0	107,6	104,0
август	50 411,7	108,8	103,8
сентябрь	48 323,7	111,5	95,2
III квартал	147 182,4	109,3	105,8
январь – сентябрь	413 236,1	107,3	
октябрь	49 877,1	111,2	102,2
ноябрь	48 375,6	108,5	95,8
декабрь	56 954,5	109,6	116,4
IV квартал	155 207,2	109,8	102,6
год	568 443,3	108,0	
2024			
январь	46 812,3	104,7	81,6
февраль	47 661,6	108,4	101,3
март	51 975,2	108,6	109,0
I квартал	146 449,1	107,3	93,1
апрель	51 528,6	107,1	98,6
январь – апрель	197 977,7	107,2	

В апреле 2024 г., по отношению к предыдущему месяцу, составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,2%.

Индексы потребительских цен и тарифов

на конец периода, в процентах

	Все товары и услуги	в том числе:		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
2023				
январь	101,0	101,9	99,8	101,1
февраль	100,3	100,5	99,9	100,2
март	100,3	100,2	100,2	100,7
I квартал ¹	101,6	102,6	99,9	102,1
апрель	100,2	100,1	100,1	100,4
май	100,4	99,9	100,3	101,3
июнь	100,2	100,0	100,0	100,6
II квартал ¹	100,7	100,0	100,4	102,3
июль	100,4	100,6	100,5	100,0
август	99,9	99,3	101,2	99,3
сентябрь	100,7	100,7	100,6	100,7
III квартал ¹	100,9	100,6	102,3	99,9
октябрь	100,9	101,6	100,5	100,3
ноябрь	101,1	101,7	100,8	100,7
декабрь	101,2	102,1	100,4	100,5
декабрь 2023 к декабрю 2022	106,6	108,8	104,3	105,8
IV квартал ¹	103,3	105,5	101,7	101,5
2024				
январь	100,7	101,4	100,1	100,3
февраль	100,7	101,1	100,0	101,1
март	100,2	99,8	100,2	101,0
I квартал ¹	101,7	102,3	100,3	102,4
апрель	100,7	100,6	100,5	101,2

¹ Конец квартала к концу предыдущего квартала.

¹ Конец квартала к концу предыдущего квартала.

8.2. Определение сегмента рынка оцениваемого объекта недвижимости

Сегмент рынка — это однородная группа объектов, выделяемая в результате дифференциации рынка по профилю типичного арендатора (пользователя) или инвестора, виду использования объектов, экономическому потенциалу местоположения, а также иным характеристикам, и имеющая единую природу действия ценообразующих факторов.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на подсегменты и субсегменты в соответствии со спецификой вида использования.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов на рынке:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется **сегментацией**. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Представленная к оценке квартира является готовым объектом жилой недвижимости, относится к вторичному рынку, который характеризуется высокой активностью и широко представленными разнообразными объектами.

В практике оценки существует несколько способов классификации объектов недвижимости различных секторов рынка. Классификации объектов приведены в Справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., в исследованиях Ассоциации развития рынков недвижимости СтатРиэлт.

В настоящем Отчете оценщик использовал классификацию, приведенную в «Справочнике оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера.

Согласно приведенной в Справочнике классификации, оцениваемую квартиру можно отнести к **массовому современному жилью**. Ввиду того, что тип дома является несерийным, возникает трудность более точной его классификации. Поэтому за основу классификации оцениваемого объекта был принят год постройки дома – массовое современное осуществлялось после 90-х годов прошлого столетия.

3. **Массовое современное жилье** (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом - класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9–18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая

территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7–2,8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

стр. 51-54 Справочника оценщика недвижимости-2023

8.3. Обзор цен на вторичном рынке жилой недвижимости в Саратовской области

В Саратовской области за год подорожало жилье. Об этом свидетельствуют данные Росстата на конец 1-го квартала 2024 года.

На первичном рынке цены выросли на 15,5%. На вторичном рынке также произошел значительный рост: за год стоимость жилья выросла на 16,9% - это самый высокий показатель в Приволжском федеральном округе.⁵

Продажа

Аренда

Регион

Саратовская облас

Тип недвижимости

2-комн квартиры

Период

Квартал

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

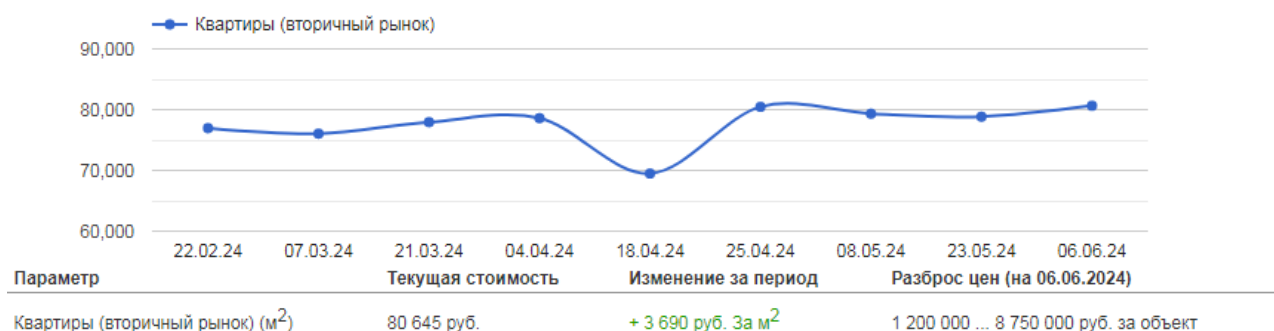
☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Саратовская область. Квартиры (вторичный рынок). 2-комн квартиры. Продажа. Цена за м²



⁵ Источник: <https://sarnovosti.ru/news/v-saratovskoy-oblasti-podorozhalo-zhile-na-vtorichnom-rynke-/>



Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
06 июня 2024	80644.9	+2.24%
23 мая 2024	78837.95	-0.62%
08 мая 2024	79326.88	-1.43%
25 апреля 2024	80461.63	+13.64%
18 апреля 2024	69486.95	-13.11%
04 апреля 2024	78599.65	+0.84%
21 марта 2024	77940.25	+2.43%
07 марта 2024	76048.05	-1.19%
22 февраля 2024	76954.7	

Источник: <https://saratovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

В процессе подготовки Отчета оценщиком были проанализированы предложения о продаже двухкомнатных квартир в городе Вольск. В результате анализа выявлено, что средняя стоимость двухкомнатной квартиры составила **49 183,11** руб./ кв. м.

Минимальное значение стоимости, руб./ кв. м	Максимальное значение стоимости, руб./ кв. м	Среднее значение стоимости, руб./ кв. м	Медиана, руб./ кв. м
39 699,57	60 000,00	49 183,11	47 058,82

При определении рыночной стоимости квартир оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных квартир, которые на дату оценки были представлены на интернет портале недвижимости Циан (<https://ulan-ude.cian.ru/sale/>).



ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ДВУХКОМНАТНЫХ КВАРТИР В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА УЛАН-УДЭ

№ пп	Содержание объявления	Местонахождение квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры , кв.м	Цена предложения, рублей	Цена за 1 кв.м квартиры, рублей	Источник информации
1	Продается просторная, теплая квартира в привлекательном районе г. Вольск! Квартира расположена на 4 этаже, не угловая, окна на две стороны. В квартире две изолированных комнаты, просторная кухня, кладовая и отдельный санузел. Имеется балкон и лоджия. Мебель и техника остается новым собственникам. Во дворе всегда есть парковочные места. В шаговой доступности вся инфраструктура - остановка общественного транспорта (у дома), два детских сада, магазины Магнит, Пятерочка, аптеки, детская поликлиника.	Саратовская область, Вольск, Комсомольская ул., 188	4/5	2	49,7	2 900 000,00	58 350,10	https://sarato v.cian.ru/sale/flat/300145772/
2	Двухкомнатная квартира, рядом детский сад	Саратовская область, Вольск, ул. Кольцова, 3	5/5	2	53,2	2 200 000,00	41 353,38	https://sarato v.cian.ru/sale/flat/302746113/
3	Продается 2-комн. квартира, 50 м². нужен ремонт, кроме кухни	Саратовская область, Вольск, Волгоградская ул., 48А	2/5	2	50,0	3 000 000,00	60 000,00	https://sarato v.cian.ru/sale/flat/301506637/
4	Предлагается к продаже уютная двухкомнатная квартира вторичного рынка на 5 этаже 5-этажного дома. Общая площадь квартиры составляет 45.20 кв.м., при этом кухня занимает 5.5 кв.м.	Саратовская область, Вольск, Ярославская ул., 1/89А	5/5	2	42,5	2 000 000,00	47 058,82	https://sarato v.cian.ru/sale/flat/303518647/
5	Продается уютная 2-комнатная квартира на 5 этаже пятиэтажного дома. Светлые комнаты с пластиковыми окнами. В цену включены: кухонный гарнитур в хорошем состоянии, холодильник, вместительная стенка в зале, мягкая мебель все, что нужно для комфортного проживания.	Саратовская область, Вольск, ул. Кольцова, 1	5/5	2	47,8	2 160 000,00	45 188,28	https://sarato v.cian.ru/sale/flat/300003466/



№ пп	Содержание объявления	Местонахождение квартиры	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры , кв.м	Цена предложения, рублей	Цена за 1 кв.м квартиры, рублей	Источник информации
6	Продается двухкомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного дома, общей площадью 46.60 квадратных метров. Очень экономичный вариант с косметическим ремонтом идеальное сочетание цены и качества! В квартире две комнаты и кухня площадью 6.6 кв.м. Установлены пластиковые окна и новая входная дверь	Саратовская область, Вольск, ул. Кольцова, 1	1/5	2	46,6	1 850 000,00	39 699,57	https://saratov.cian.ru/sale/flat/301126975/
7	Продам двухкомнатную квартиру в районе 19 школы и садика теремок. В шаговой доступности находятся 3 школы (1 гимназия 19 и 16 школы), 2 садика (теремок, солнышко) военное училище и центральный парк. Квартира с отличной планировкой и изолированными комнатами, в каждой комнате балкон. Санузел совмещённый, В ванной комнате сделан ремонт, есть счётчик на холодную воду. Горячая вода от газовой колонки. Во всей квартире установлены пластиковые окна.	Саратовская область, Вольск, Красногвардейская ул., 54	4/4	2	47,5	2 500 000,00	52 631,58	https://saratov.cian.ru/sale/flat/302554349/

8.4. Анализ ценообразующих факторов для объектов жилой недвижимости

На стоимость жилых квартир массовой современной постройки оказывают влияние следующие факторы:

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

В настоящем Отчете оценщиком проведен более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости жилых помещений в целях корректного их учета. Для этих целей были использованы:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.
- Исследования Ассоциации рынков недвижимости Статриэлт для коммерческой недвижимости по состоянию на 01.01.2024 г.

Корректировка на уторгование.

Оценщик в рамках применения сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которая по установившейся традиции называется «скидкой на торг».

При установлении скидки на торг учитывалась специфика классов квартир. Так, например, скидка на цены квартир из старого фонда будет больше, чем скидка для цен квартир массовой

современной застройки. Раздельный анализ скидок по различным типам квартир помогает учесть специфику рынка продаж квартир принципиально различного типа и годов постройки.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

пункт 13.1.1 Справочника-2023

Корректировка на расположение в жилом комплексе. Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как облагороженный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки, консьерж, наличие нескольких лифтов, уровень сервиса и степень известности управляющей компании и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме точечной застройки, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса	0,94	0,93	0,95

пункт 9.3 Справочника оценщика-2023

Корректировка на огороженную территорию. Огороженная территория в домах из классов «Массовое современное жилье» и «Жилье повышенной комфортности» чаще всего сопровождается наличием видеонаблюдения, шлагбаума. При этом доступ на огороженную территорию может быть свободен или возможен только для жильцов или гостей дома. Нередко огораживается не конкретный дом, а территория жилого комплекса.

Таблица 81. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без огороженной придомовой территории к удельной цене такой же квартиры в доме с огороженной придомовой территорией	0,94	0,93	0,95

пункт 9.4 Справочника оценщика-2023

Корректировка на наличие паркинга у дома. Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит к их большей или меньшей степени изношенности.

Размер корректирующего коэффициента по фактору может находиться в диапазоне от 0,93 до 1,08.

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91

пункт 9.5 Справочника оценщика-2023

Корректировка на материал стен дома. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректирующего коэффициента по фактору может находиться в диапазоне от 0,72 до 1,39.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
1. Старый фонд			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

пункт 10.1 Справочника оценщика-2023

Корректировка на количество комнат в квартире.

На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв. м в однокомнатной квартире будет дороже кв. м в 2-х комнатной квартире, а он в свою очередь, будет дороже 1 кв. м в трехкомнатной и т.д.

Размер корректирующего коэффициента по фактору может находиться в диапазоне от 0,88 до 1,14.

Таблица 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усреднённые по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

пункт 10.2 Справочника оценщика-2023

Корректировка на общую площадь.

Корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади, позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Размер корректирующего коэффициента по фактору может находиться в диапазоне от 0,86 до 1,16.

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

пункт 10.3 Справочника оценщика-2023

Корректировка на этаж расположения. Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.

Исключение составляют новостройки элитного или бизнес-класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Размер корректирующего коэффициента по фактору может находиться в диапазоне от 0,88 до 1,14.

Таблица 168. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,97	0,96	0,97
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,89	0,88	0,90

пункт 10.2 Справочника оценщика-2023

Корректировка на площадь кухни в квартире.

Размер корректирующего коэффициента варьируется от 0,97 до 1,03.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,06	1,04

Статриэлт на 01.01.2024

Корректировка на наличие балкона или лоджии. Размер корректирующего коэффициента может находиться в диапазоне от 0,91 до 1,1.

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

пункт 10.6 Справочника оценщика-2023

Корректировка на физическое состояние дома.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания, плотность населения.

Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на ее стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Согласно Справочнику оценщика-2022 под редакцией Л.А. Лейфера, состояние дома условно разделено на три категории:

Хорошее/ новое – Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию.

Удовлетворительное – Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации. Может требоваться капитальный ремонт местами.

Неудовлетворительное – Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

В зависимости от физического состояния дома корректирующий коэффициент может варьироваться от 0,71 до 1,41.

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84 0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71 0,78

пункт 10.7 Справочника оценщика-2023

Корректировка на внутреннюю отделку.

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по уровню отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога.

Существуют различные виды ремонтов (уровни отделки) жилой недвижимости.

Виды ремонта (уровни отделки)

Таблица 86

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному

Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный (стандартный, эконом)	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка, установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный (евро)	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/поджи, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный (дизайнерский)	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.
------------------------	---

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Для определения корректировки на тип отделки к ценам предложений к продаже аналогов будем использовать аддитивную поправку.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

пункт 10.9 Справочника оценщика-2023

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов [СтатРент](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта следующим четырем критериям:

1. Законодательно допустимое, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений.
2. Физически возможное, то есть соответствовать ресурсному потенциалу.
3. Финансово целесообразное, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
4. Максимально эффективное, то есть иметь наибольшую продуктивность среди равновероятных вариантов использования.

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- 1) Потенциал местоположения – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
- 2) Рыночный спрос – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентно способность и недостатки.
- 3) Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- 4) Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- 5) Финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- 6) Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для определения оптимального варианта использования оценщик провел анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

При анализе оптимального варианта использования оценщик провел анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

Текущее использование объекта – в качестве жилого помещения. Преобладающий характер застройки в ближайшем окружении – жилая застройка.

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, оценщиком был сделан вывод о том, что **дальнейшее использование оцениваемого объекта в рамках текущего использования будет обеспечивать им максимальную стоимость.**

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

10.1. Обоснование применяемых подходов при расчете рыночной стоимости

Принципы, применяемые при определении рыночной стоимости

Принципы оценки объектов недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользователя
- принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания, сооружения)
- принципы, связанные с рыночной средой
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Все принципы оценки недвижимости связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, необходимо по возможности учитывать все или основные принципы оценки, чтобы получить более достоверную и точную оценку стоимости объекта недвижимости. К принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся принципы полезности, замещения и ожидания. Принципы пользователя являются основными при выборе критериев согласования различных методик оценки и стоимостей, которые получены различными методиками расчета.

Принцип полезности заключается в том, что всякий объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей. Полезность – это способность объекта недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Принцип замещения гласит: рациональный (типичный) покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности. Максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания связан с представлением пользователя объекта недвижимости и гласит: стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи. Большое значение имеет, за какой период времени будет получен ожидаемый доход, так как рубль инвестора сегодня стоит больше, чем рубль, который будет получен завтра.

На основании Федерального стандарта оценки № V «Подходы и методы оценки» (ФСО № V), в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- доходный подход;
- сравнительный (рыночный) подход;
- затратный (имущественный) подход.

Данные подходы к оценке стоимости позволяют определить рыночную стоимость всех объектов, составляющий имущественный комплекс, на конкретную дату.

Правильный выбор подхода к оценке конкретного объекта недвижимости является залогом адекватной оценки.



Затратный подход

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.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.



Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

Доходный подход

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).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Согласование результатов

Согласно п. 3 ФСО № V «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 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

10.2. Выбор подходов и методов для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

Его популярность объясняется сочетанием высокой точности оценки с относительно небольшим уровнем трудозатрат. Сущность сравнительного подхода заключается в сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были выставлены на продажу или предложены к аренде. Основной предпосылкой для применения сравнительного подхода является наличие необходимого количества объектов-аналогов на рынке недвижимости.

Проведенный в Разделе 8 Отчета анализ рынка объектов жилой недвижимости показал активность данного сегмента рынка – на публичных сайтах и порталах о недвижимости размещено достаточное количество объявлений с предложениями о продаже жилых помещений.

Соответственно, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемой квартиры.

Доходный подход

Основу доходной методики определения стоимости недвижимости составляет прогнозирование и последующее сопоставление уровня доходов, получаемых от коммерческого использования арендуемого объекта, с величиной расходов, сопровождающих подобную деятельность арендатора. Этот способ расчета наиболее эффективен в том случае, если речь идет о стабильно успешном бизнесе, имеющем долгосрочные контракты на поставку продукции или предоставление услуг.

Точность оценки стоимости недвижимости в значительной степени зависит от грамотного дисконтирования результатов расчета. Это необходимо для того, чтобы учесть инфляционные издержки и другие подобные временные риски. Кроме того, требуется дополнительно рассчитывать возможную прибыль от капитализации получаемых доходов, что особенно важно при определении стоимости долговременных арендных отношений.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался в настоящем Отчете ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не совсем типично для рынка. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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

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

Таким образом, использование доходного подхода для определения рыночной стоимости квартиры является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Затратный подход

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим



сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей

Ключевое значение в процессе оценки имеет определение уровня износа объекта недвижимости – физического, функционального и внешнего, который напрямую влияет на коммерческую ценность объекта. Он вычитается из стоимости приобретения или аренды земельного участка, а также покупки или строительства на нем новых зданий. Результат расчета является рыночной стоимостью объекта, полученной затратным методом.

Оцениваемый объект расположен в многоквартирном доме. Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир МКД, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

В связи с чем, оценщик отказался от применения методов затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемой квартиры.

Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры в настоящем Отчете производится с применением метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.



11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Расчет рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже квартиры.

Поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки предложений относительно объектов сравнения.

При определении рыночной стоимости квартир оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных квартир, которые на дату оценки были представлены на интернет портале недвижимости Циан (<https://ulan-ude.cian.ru/sale/>).

В качестве единицы сравнения был выбран 1 квадратный метр (кв. м), поскольку эта единица является общепринятой единицей сравнения на рынке недвижимости.

Ниже приведены исходные данные выбранных объектов-аналогов для расчета стоимости квартиры.



Характеристики объектов-аналогов для расчета в рамках сравнительного подхода стоимости квартиры, расположенной по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местонахождение квартиры (адрес)	Саратовская область, Вольск, Комсомольская ул., 188	Саратовская область, Вольск, ул. Кольцова, 3	Саратовская область, Вольск, Волгоградская ул., 48А	Саратовская область, Вольск, Красногвардейская ул., 54
Дата размещения объявления	02.05.2024	30.05.2024	02.05.2024	27.05.2024
Общая площадь квартиры, кв. м	49,70	53,20	50,00	47,50
в том числе:				
- площадь кухни, кв. м	8,00	н/д	9,00	6,70
Цена предложения, рублей	2 900 000,00	2 200 000,00	3 000 000,00	2 500 000,00
Стоимость 1 кв.м квартиры, рублей	58 350,10	41 353,38	60 000,00	52 631,58
Нахождение дома в составе жилого комплекса или нет	точечная застройка	точечная застройка	точечная застройка	точечная застройка
Этаж, на котором находится квартира	4/5	5/5	2/5	4/4
Количество комнат в квартире	2	2	2	2
Наличие балкона/ лоджии, количество	1 лоджия, 1 балкон	1 балкон	1 балкон	2 балкона
Тип сан.узла (раздельный/совмещенный)	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Серия, тип постройки дома				
Материал несущих стен дома	Панельный	Панельный	Панельный	Монолитный
Год постройки/ ввода дома в эксплуатацию	1993	1983	1984	1981
Доступ к дому (ограничен, закрытая территория, общий доступ)	общий доступ	общий доступ	общий доступ	общий доступ
Наличие паркинга у дома (парковка отсутствует/ организованная или стихийная парковка)	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная
Состояние квартиры	состояние хорошее	состояние хорошее	состояние хорошее	состояние хорошее
Тип отделки/ виды ремонта	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)
Источник информации	https://saratov.cian.ru/sale/flat/300145772/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/302746113/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/301506637/	https://saratov.cian.ru/sale/flat/302554349/

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 49,7 м²

Саратовская область, Вольск, Комсомольская ул., 188 [На карте](#)

Сравнить

Пожаловаться

История цены

13 июн 2024	3 000 000 Р	▲ 100 000 Р
2 мая 2024	2 900 000 Р	▼ 100 000 Р
28 мар 2024	3 000 000 Р	

Рыночная цена квартиры по оценке Циан [Узнать](#)

Цена за метр

60 362 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

+7 987 311-17-34

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Банк Недвижимости

РИЕЛТОР

Екатерина Митюркина

Суперагент

циан.ипотека

8 фото

Общая площадь

49,7 м²

Жилая площадь

28 м²

Площадь кухни

8 м²

Этаж

4 из 5

Уникальное предложение! Продается просторная, теплая квартира в привлекательном районе г. Вольск! Квартира расположена на 4 этаже, не угловая, окна на две стороны. В квартире две изолированных комнаты, просторная кухня, кладовая и отдельный санузел. Имеется балкон и лоджия. Мебель и техника остается новым собственникам. Во дворе всегда есть парковочные места. В шаговой доступности вся инфраструктура - остановка общественного транспорта (у дома), два детских сада, магазины Магнит, Пятерочка, аптеки, детская поликлиника.

Один собственник! Долгов и обременений нет!

О квартире		О доме		Подписаться на дом	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1993		
Общая площадь	49,7	Тип дома	Панельный		
Жилая площадь	28	Тип перекрытий	Нет информации		
Площадь кухни	8	Подъезды	6		
Санузел	1 отдельный	Отопление	Центральное		
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон	Аварийность	Нет		
Вид из окон	На улицу и двор	Газоснабжение	Центральное		

<https://saratov.cian.ru/sale/flat/300145772/>

Заказчик: Финансовый управляющий Молодецкой
Натали Сергеевны Афенчев Александр Борисович

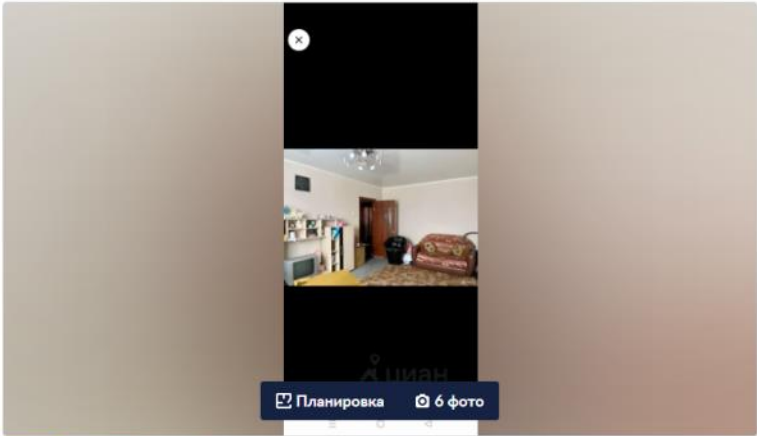
Исполнитель: ООО «Экспертные решения»

Хорошая цена

Продается 2-комн. квартира, 53,2 м²

Саратовская область, Вольск, ул. Кольцова, 3 На карте

- Сравнить
-
-
-
-
- Пожаловаться



- Общая площадь
53,2 м²
- Этаж
5 из 5
- Год постройки
1983

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	53,2
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Косметический

О доме

Год постройки	1983
Тип дома	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	6
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

2 200 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 134 000

Ипотека

Цена за метр 41 353 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 987 810-64-95

- Ничего не платите до просмотра и подписания договора
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Расскажите, подтвердилась ли информация в объявлении

Написать

Собственник
ID 109186012

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

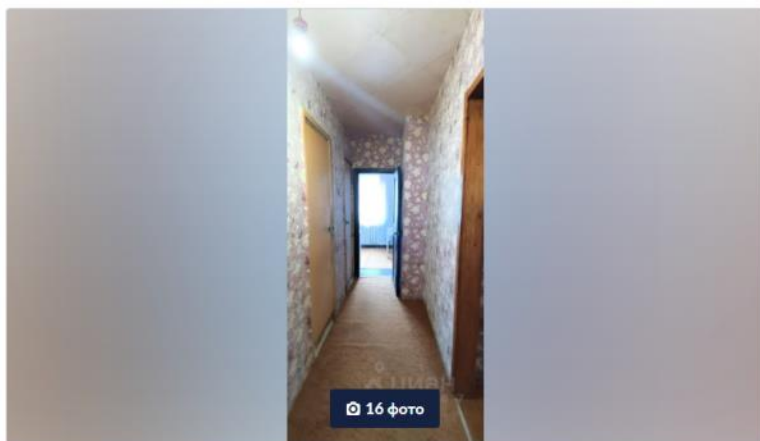
Подписаться на дом

https://saratov.cian.ru/sale/flat/302746113/

Только на Циан

Продается 2-комн. квартира, 50 м²

Саратовская область, Вольск, Волгоградская ул., 48А [На карте](#)



Общая площадь
50 м²

 Жилая площадь
28 м²

 Площадь кухни
9 м²

Этаж
2 из 5

Год постройки
1984

О квартире

О доме

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	50
Жилая площадь	28
Площадь кухни	9
Высота потолков	2,8 м
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

Год постройки	1984
Тип дома	Панельный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	6
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

<https://saratov.cian.ru/sale/flat/301506637/>

3 000 000 ₺

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000



 Ипотека

Цена за метр _____ 60 000 ₺/м²

Условия сделки _____ свободная продажа

Показать телефон

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 116052369



 циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

Хорошая цена

Продается 2-комн. квартира, 47,5 м²

Саратовская область, Вольск, Красногвардейская ул., 54 На карте

Сравнить

Оформить

Поделиться

Пожаловаться

Видео

4 фото

Общая площадь: 47,5 м²

Площадь кухни: 6,7 м²

Этаж: 4 из 4

Год постройки: 1981

2 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 425 000

>

Ипотека

Цена за метр: 52 632 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Собственник ID 117075265

Циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

Продам двухкомнатную квартиру в районе 19 школы и садика теремок. В шаговой доступности находиться 3 школы (1 гимназия 19 и 16 школы), 2 садика (теремок, солнышко) военное училище и центральный парк. Квартира с отличной планировкой и изолированными комнатами, в каждой комнате балкон. Санузел совмещённый, в ванной комнате сделан ремонт, есть счётчик на холодную воду. Горячая вода от газовой колонки. Во всей квартире установлены пластиковые окна.

Прекрасное месторасположение, в тихом зелёном районе города до центра города идти 10 минут прогуливаясь.

Удобный доступ к общественному транспорту, парковка рядом с домом, есть детская площадка, комнаты просторные светлые выходят на солнечную сторону, с хорошим видом из окна, Квартира теплая.

Доброжелательные соседи.

Квартира продаётся от собственника. Торг уместен.

О квартире		О доме		Подписаться на дом	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1981		
Общая площадь	47,5	Тип дома	Монолитный		
Площадь кухни	6,7	Тип перекрытий	Железобетонные		
Высота потолков	2,8 м	Подъезды	3		
Санузел	1 совмещенный	Отопление	Центральное		
Балкон/лоджия	2 балкона	Аварийность	Нет		
Вид из окон	Во двор	Газоснабжение	Центральное		

https://saratov.cian.ru/sale/flat/302554349/

Заказчик: Финансовый управляющий Молодецкой Натальи Сергеевны Афенчев Александр Борисович

Исполнитель: ООО «Экспертные решения»



Для проведения дальнейших сопоставлений оцениваемых объектов недвижимости с объектами-аналогами и внесения корректировок были использованы следующие справочные материалы:

- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфера;
- Исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024 г.

1. Корректировка на уторгование. При заключении сделок купли-продажи продавец, учитывая свои интересы, обычно устанавливает наибольшую цену для объекта, а в процессе торга, несколько уступает в цене, то есть имеет место «уторгование». Величина скидки на уторговывание зависит от ликвидности объекта.

В настоящем Отчете величина торга была принята в размере 5,2% ко всем объектам-аналогам на основании Справочника оценщика недвижимости-2023.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовое современное жилье	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

2. Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Наружные стены оцениваемого объекта являются монолитным. Объекты-аналоги (согласно описанию в объявлениях) расположены в монолитных домах. Корректировка не применялась.

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Для объекта-аналога №4 - 0,96.

3. Корректировка на этаж расположения. Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного

состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.

Оцениваемая квартира расположена на 1-ом этаже дома. Корректировка не применялась.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Для объектов-аналогов №1 и 3 - 0,92.

Для объектов-аналогов №2 и 4 - 0,96.

4. Корректировка на общую площадь.

Корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади, позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Корректировка не применялась

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 150 кв.м.

Для объекта-аналога №2 – 1,04.

5. Корректировка на площадь кухни. Корректировка была применена, так как площади кухонь по объектам отличаются между собой.

Корректировка была применена на основании исследований Статриэлт.

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,03	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,06	1,04

6. Корректировка на видовые характеристики. Корректировка не применялась, так как все квартиры, оцениваемая и объекты-аналоги, имеют вид из окон квартиры во двор или тихую улицу.

7. Корректировка на наличие балкона (лоджии). Корректировка не применялась, так как и оцениваемая квартира и квартиры, выбранные в качестве аналогом, имеют балконы.

8. Корректировка на санузел. Корректировка по данному фактору производилась согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость. Квартиры» под редакцией Л.А. Лейфера.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,05	1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98	1,00

Для объекта-аналога №4 – 0,99.

9. Корректировка на внутреннюю отделку.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

Корректировка не применялась, так как и оцениваемая квартира и квартиры, выбранные в качестве аналогов, имеют отделку «Простая (Эконом класс)».



Расчет рыночной стоимости квартиры по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10, кв. 1

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10, кв. 1	Саратовская область, Вольск, Комсомольская ул., 188	Саратовская область, Вольск, ул. Кольцова, 3	Саратовская область, Вольск, Волгоградская ул., 48А	Саратовская область, Вольск, Красногвардейская ул., 54
Общая площадь квартиры, кв.м	49,80	49,70	53,20	50,00	47,50
Стоимость предложения/продажи, рублей		2 900 000,00	2 200 000,00	3 000 000,00	2 500 000,00
Удельная стоимость 1 кв.м. квартиры, рублей/кв.м		58 350,10	41 353,38	60 000,00	52 631,58
Характер сделки (корректировка на торг)					
Величина корректировки		0,948	0,948	0,948	0,948
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,90	39 203,01	56 880,00	49 894,74
Расположение в жилом комплексе					
Характеристика дома	точечная застройка	точечная застройка	точечная застройка	точечная застройка	точечная застройка
Величина корректировки		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,90	39 203,01	56 880,00	49 894,74
Корректировка на наличие огороженной территории					
Доступ к дому (ограничен, закрытая территория, общий доступ)	общий доступ	общий доступ	общий доступ	общий доступ	общий доступ
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,90	39 203,01	56 880,00	49 894,74
Корректировка на наличие паркинга у дома					
Наличие парковки у дома	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная	стихийная парковка, наземная
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,895	39 203,008	56 880,000	49 894,737
Корректировка на материал стен дома					
Материал стен дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Монолитный

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<i>Величина корректировки</i>	1	1	1	1	0,96
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,90	39 203,01	56 880,00	47 898,95
Корректировка на количество комнат в квартире					
Количество комнат в квартире	2	2	2	2	2
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,90	39 203,01	56 880,00	47 898,95
Корректировка на общую площадь квартиры					
Общая площадь квартиры, кв.м	49,80	49,70	53,20	50,00	47,50
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,04	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		55 315,90	40 771,13	56 880,00	47 898,95
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения квартиры	1/5	4/5	5/5	2/5	4/4
<i>Величина корректировки</i>		0,92	0,96	0,92	0,96
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		50 890,62	39 140,28	52 329,60	45 982,99
Корректировка площадь кухни					
Площадь кухни, кв. м	н/д	8,00	н/д	9,00	6,70
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		50 890,62	39 140,28	52 329,60	45 982,99
Корректировка на физическое состояние дома					
Техническое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/кв.м		50 890,624	39 140,283	52 329,600	45 982,989
Корректировка на видовые характеристики					
Тип сан.узла (раздельный/совмещенный)	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный

Наименование показателя сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,01
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		50 890,62	39 140,28	52 329,60	46 447,46
Корректировка на наличие балкона/ лоджий					
Наличие балкона (лоджии)	есть	1 лоджия, 1 балкон	1 балкон	1 балкон	2 балкона
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		50 890,62	39 140,28	52 329,60	46 447,46
Корректировка на внутреннюю отделку					
Тип отделки/ виды ремонта в квартире	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)	Простая (Эконом класс)
Стоимость проведения ремонтных работ, руб./ кв. м	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00
<i>Величина корректировки</i>		1,00	1,00	1,16	1,00
Скорректированная стоимость кв.м, рублей/ кв.м		50 890,62	39 140,28	60 848,37	46 447,46
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв.м аналога, рублей за кв.м.		50 890,62	39 140,28	60 848,37	46 447,46
Абсолютное значение отклонения скорректированной цены ОА от среднего значения $\Delta Ci = 1 - Ci / C_{ср} $		3,16%	20,66%	23,35%	5,85%
Вес каждого аналога $W = (1 - \Delta Ci) / \sum (1 - \Delta Ci) \cdot I$		27,91%	22,87%	22,09%	27,13%
Удельный вес, рублей		14 202,88	8 949,66	13 442,23	12 603,25
Средневзвешенное значение стоимости, рублей за кв.м.	49 198,02				



Проверка ряда скорректированных цен аналогов

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, которое определяется как отношение среднеквадратического отклонения (σ - сигма) к среднему значению скорректированной цены. Результат считается точным, если коэффициент вариации составляет $\leq 33\%$ аналогов⁶.

Формула для расчета среднеквадратического отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\sum (C^{\text{ср}} - C_i)^2 / N - 1}; C^{\text{ср}} = \sum C_i / N$$

где:

σ - среднеквадратичное отклонение;

$C^{\text{ср}}$ – среднеарифметическое значение;

C_i – i-ое значение ряда;

N – количество членов ряда.

В результате расчетов, коэффициент вариации получился равным 18,40%, что свидетельствует об однородности выборки.

Среднеарифметическое значение	Срзнач	49 332
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	82 415 927
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	9 078
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	18,40%

⁶ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007.

11.2. Расчет рыночной стоимости ½ доли квартиры

Правоотношения долевой собственности, как на весь объект недвижимости, так и на его часть, возникает на основании многостороннего договора купли-продажи недвижимости (продавец и несколько покупателей) или договора о совместной деятельности (простого товарищества).

Доли могут быть равными, в других размерах, которые в обязательном порядке должны быть определены в договоре купли-продажи или в договоре о совместной деятельности. Здесь следует отметить, что здание или его часть (помещение) являются объектом недвижимости, в то же время доля в праве общей собственности на объект недвижимости не является недвижимостью в собственном смысле этого слова. Это объясняется тем, что здание (часть здания), прошедшее технический учет и техническую инвентаризацию, состоит из комнат конкретного расположения и метража по экспликациям и поэтажным планам БТИ, т. е. рассматривается как имущество в гражданско-правовом смысле. В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество (здание, часть здания) является не имуществом, а имущественным правом. Здание, часть здания может быть предметом купли-продажи, аренды, так как должно иметь, в соответствии с требованиями статей 554 и 607 ГК РФ, индивидуально-определенные признаки (адрес, вид объекта, нумерация помещений, комнат, площадь по данным БТИ, целевое назначение). В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество может быть предметом договора купли-продажи только как имущественное право, так как не может иметь индивидуально-определенных признаков, позволяющих ее отделить от доли другого участника.

Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли, не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли.

$$Cp. < Cn. = Соб. \times D$$

где:

Ср. и Сн. – соответственно рыночная и номинальная стоимость доли, руб.;

Соб. - оценочная стоимость объекта в целом без учета долевой собственности, руб.;

D – размер доли в собственности на объект недвижимости, долей ед..

Обесценение долевой собственности обусловлено влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Для определения величины обесценения долевой собственности могут использоваться:

- прямая оценка снижения доходности долевой собственности;
- метод анализа степени использования ценообразующего фактора.

Прямая оценка снижения доходности долевой собственности предполагает спецификацию и оценку дополнительных издержек и потерь, возникающих у владельца долевой собственности. Необходимая для этого информация может быть получена в результате анализа структуры затрат на эксплуатацию объекта недвижимости. При этом учитываются не только фактические эксплуатационные расходы, но и прирост физического износа (величину отложенного ремонта) объекта недвижимости. Отдельно определяются потери, обусловленные пониженной ликвидностью объекта в случае его последующей продажи.

В тех случаях, когда проведение детального анализа обесценения долевой собственности невозможно или нецелесообразно, влияние на рыночную стоимость доли может быть оценено с помощью известной формулы Чилтона:

$$Cp. / Cn. = D^m$$
$$Y = 1 - Cp. / Cn. = 1 - D^m$$

где:

D – размер доли собственности, долей ед.;



m – коэффициент торможения Чилтона.

Формула предполагает, что существует экспоненциальное соотношение между стоимостью доли и её размером как ценообразующим фактором. Чаще всего в практике встречается достаточно узкий диапазон значений коэффициентов Чилтона, равный 0,6-0,8. В основном используется среднее значение коэффициента Чилтона на уровне 0,7.

В таблице приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО "Ростов-Ресурс". В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, а также частные риэлторы.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв. м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	40-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-40%	25-35%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-30%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Сравнительный анализ данных таблицы показывает, что экспертные оценки достаточно хорошо согласуются с результатами расчетов по уравнению при коэффициенте $m=0,7$ для большинства интервалов размеров доли. Исключением являются размеры доли до 1/10, для которых полученные по формуле Чилтона оценки обесценения оказались завышенными по сравнению с экспертными.

Расчет стоимости 1/2 доли собственности квартиры по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10, кв. 1

Доля 1/2	0,50
Площадь по доле (1/2), кв.м	24,90
Стоимость 1 кв.м.	49 198,02
Скидка (поправка) на обесценение долевой собственности	30,00%
Стоимость 1 кв.м. с учетом скидки на долю	34 438,61
Стоимость 1/2 доли, руб.	857 521

Таким образом, рыночная стоимость 1\2 доли объекта недвижимости жилой 2-х комнатной квартиры №1, общей площадью 49,8 кв. м, по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10, составила по состоянию на 04 июня 2024 (без НДС):

858 000,00 (Восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.



12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно ФСО № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)» пункт 3 «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 настоящего федерального стандарта оценки. 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».

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. (ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»).

Целью согласования результатов используемых методов является определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом преимуществ и недостатков каждого из методов на основе сравнения по следующим критериям:

- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости объекта жилой недвижимости - квартиры был применен только сравнительный подход. Соответственно, согласования не требуется, а значение стоимости, полученное при расчете сравнительным подходом, может считаться рыночным.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта жилой недвижимости – квартиры

Наименование объекта	Подходы к оценке стоимости, рублей без НДС		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
1\2 доли объекта недвижимости жилой 2-х комнатной квартиры №1, общей площадью 49,8 кв. м, по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10	не применялся	858 000,00	не применялся
Весовой коэффициент, доли ед.	0,000	1,000	0,000
Итоговая величина рыночной стоимости (с округлением), руб.	858 000,00		

Таким образом, рыночная стоимость жилой **1\2 доли объекта недвижимости жилой 2-х комнатной квартиры №1, общей площадью 49,8 кв. м, по адресу: Саратовская обл., г. Вольск, ул. Вышинского, д. 10**, составила по состоянию на дату оценки (без учета НДС):

858 000,00 (Восемьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

Оценщик ООО «Экспертные решения»



Косаргина М.В.

Общие условия. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

Конфиденциальность. Оценщик выдвигает требования конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени нашего клиента. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной клиентом или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Положение об ответственности. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Освобождение от ответственности. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить оценщика, и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика.

Дополнительные работы. В соответствии с положениями настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

Описание имущества. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Заключительные положения. Мы учитываем ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантий или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Мы исходим из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для использования любых предполагаемых функций, на объекте которого производились расчеты.



14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
4. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
5. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
6. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
7. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
8. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 года, № 200.
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года, № 611.
10. Свод стандартов и правил Ассоциации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Методическая литература

11. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А.Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.;
12. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой. М.А. Федотовой. М., Финансы и статистика, 2002 год, 491с.
13. Исследования некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт (на 01.01.2024 года).
14. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфера.

Справочная литература, интернет-ресурсы

15. Территориальный орган Федеральной службы государственной Республики Бурятия (https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf?ysclid=lu5x3m3q5z523435924).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОЦЕНКЕ»


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Саратовской области

Дата выдачи: "01" апреля 2010 года

Документы-основания: • Договор дарения от 19.03.2010, дата регистрации 01.04.2010, №64-64-29/027/2010-300

Субъект (субъекты) права: Молодецкая Наталья Сергеевна, дата рождения 07.10.1982, место рождения: город Вольск Саратовской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 63 04 № 584257, выдан 26.02.2005 ОВД города Вольска и Вольского района Саратовской области, код подразделения 642-016; адрес постоянного места жительства: Россия, Саратовская область, г.Вольск, ул.Гагарина, д.6

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 49,8 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Саратовская область, г.Вольск, ул.Вышинского, д.10, кв.1

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-29/014/2010-195

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 64-64-29/027/2010-301

Регистратор

64-АВ 712143

Фролова М. Ю.

(подпись)





**Финансовый управляющий
Молодецкой Натальи Сергеевны
Афенчев Александр Борисович**

Адрес: 412905, Саратовская обл., г. Вольск, ул. Краснооктябрьская, д. 42, кв. 5
Тел. (84593) 7-54-30
927-222-5430
e-mail afenchev.a@mail.ru)

№б/н от 04.06.2024 г.

Руководителю

В связи процедурой банкротства физлица прошу произвести оценку недвижимости должника по прилагаемым документам.

**Финансовый управляющий
Молодецкой Н.С.**

А.Б. Афенчев



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА»



15582088



ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/50023/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» марта 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «Экспертные решения»
195213, РОССИЯ, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАЛАЯ ОХТА, ЭНЕРГЕТИКОВ
ПР-КТ, Д. 3, ЛИТЕРА Б, ПОМЕЩ. 1Н, КОМ. 21
ИНН: 7814719982 КПП: 781401001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48b0c19ff1c1c9a8be25fedd86a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «22» марта 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» марта 2025 г. (Период страхования)
Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «22» марта 2021г.

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «22» марта 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

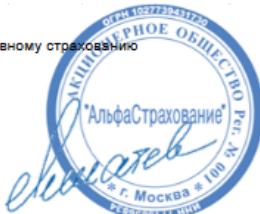
Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

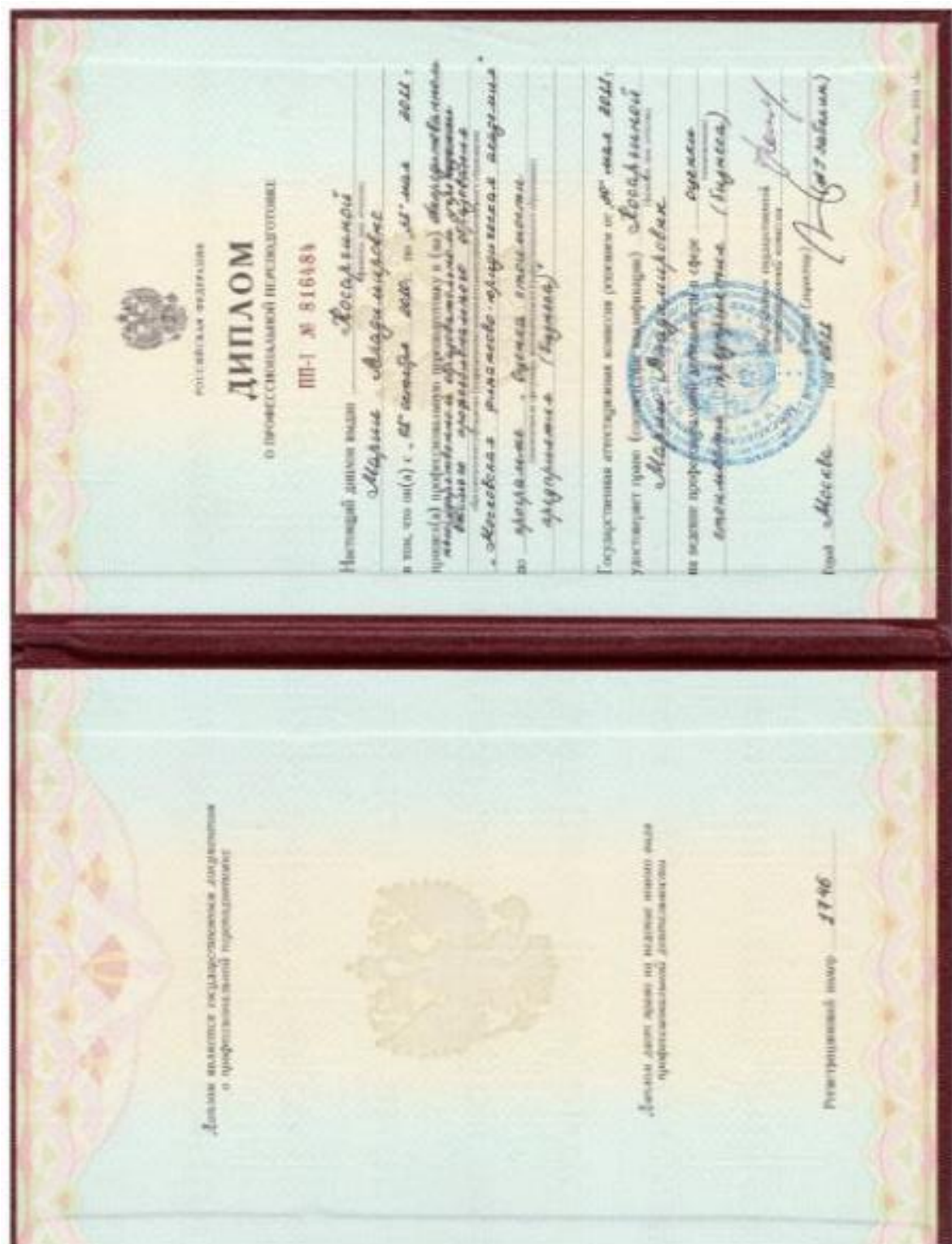
Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков




**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**
Включена в Федеральный реестр некоммерческих организаций России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций постановлением 4 июля 2007 года № 490/2

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

30.06.2017 № 3217-17

Настоящим подтверждается, что

Косаргина Мария Владимировна
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 33 64 № 480375 выдан КОМИТЕРНОВСКИМ ГОМ ПЕРВОМАЙСКОГО
РАЙОНА ГОРОДА КИРОВА 07.12.2004
(полное наименование субъекта Российской Федерации)

АНОУ ВПО "Московская финансово-юридическая академия" диплом о профессиональной
подготовке ПП-4 № 816484 от 31.05.2011
(наименование образовательной организации, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2081 30.06.2017 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, и также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

*Исполнительный
директор НП АРМО*
Подпись, удостоверяющая подлинность

Москва

Е.В. Петровская











г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «29» июня 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/20237/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Косаргина Мария Владимировна
Дата рождения 24.09.1982
ИНН: 434540394653
Паспорт серия 3304 номер 480375
Выдан Комитетом по вопросам ГОМ Первомайского района города Кирова 07.12.2004
Код подразделения 433-002

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекнет. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;
- даст согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «10» июля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «09» июля 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «07» июля 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному

Аппалтова Ирина Анатольевна
[Подпись]
[Печать]

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ ПО ПОЛИСУ-ОФЕРТЕ № 0991R/776/2023/723

Положения Полиса-оферты и настоящий Условий страхования (далее по тексту также именуется вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящим Условием страхования, регулируются Правилами.

10. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

10.1. Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. в соответствии с п.2.1.1 Правил.

12. СТРАХОВОЙ РИСК:

12.1. Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

при условии, что:

- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло в течение Периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

13. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

13.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

14. ВЫГОДОПРИБОРИТЕТЕЛЬ:

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

15. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

15.1. Страхователь.

16. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

16.1. Территория страхования: Российская Федерация

16.2. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

17. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

17.1. Страховая выплата производится:

17.1.1. при убытках до 60 000 000 00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение 15 рабочих дней;

17.1.2. при убытках свыше 60 000 000 00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение 30 рабочих дней;

со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.

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

17.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 17.1., 17.2. настоящего раздела.

18. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

18.1. реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);

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

18.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;

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

19. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

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

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

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

- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

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

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

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

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

20. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):**20.1. Оговорка о «Юрисдикции»:**

Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 16.1 настоящего Договора.

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

20.2. Оговорка о последствиях неоплаты страховой премии:

При неоплате страховой премии в установленный настоящим Договором срок или объеме, он считается не вступившим в силу, и страхование не начинает действовать. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения.

20.3. Оговорка об отсутствии известных и заявленных событий

Оплачивая страховую премию Страхователь подтверждает, что а) за последние 5 (Пять) лет к нему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не предъявлялись иски и/или претензии о возмещении убытков, причиненных вследствие/связанных с Застрахованной деятельностью по настоящему Договору, б)

на дату оплаты страховой премии ему (Лицам, риск ответственности которых застрахован) не известны какие-либо обстоятельства, ошибки или инциденты, допущенные до начала действия настоящего Договора и которые могут привести к заявлению таких исков или претензий после вступления настоящего Договора в силу. Данная информация является существенным обстоятельством для определения степени риска Страховщиком.

20.4. Изменения в Правила страхования:

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

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

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

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

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

21.3. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

21.4. Все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:

Страховщику:

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

- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика,

Страхователю: Косаргина Мария Владимировна адрес электронной почты maria.kosargina@mail.ru

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному

делу

Аппатова Ольга Анатольевна

И.О. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

М.П. Подпись

Протокол Договора № 0991R/776/40381/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кушнир Ольга Владимировна

Тел. (495)785-0888 доб. 755435 электронная почта: KushnirOV@alfastrah.ru