



«Утверждаю»
Генеральный директор
РУСОЦЕНКА
Независимая экспертная компания
М.А. Мокеев/
13 августа 2024г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24/0637443300

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенного по адресу:
Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 13 августа 2024г.

Дата определения стоимости: 13 августа 2024г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №24/0637443300 от 13 августа 2024г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, адрес (местоположение) объекта: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, адрес (местоположение) объекта: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1 по состоянию на 13 августа 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенное по адресу: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1	1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	10
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
10.ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	13
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	13
11.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
12.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
13.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости.....	20
13.2 Социально-экономическое развитие России на январе-мае 2024г.....	20
13.3 Социально-экономическое развитие Калужской области в январе-апреле 2024 года	
23	
13.4 Обзор рынка жилой недвижимости Калужской области по итогам I полугодия 2024	
года 24	
13.5 Ценообразующие факторы.....	25
13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	26
14.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	28
14.1 Методика оценки объектов недвижимости	28
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов	
недвижимости.....	29
14.3 Основные этапы оценки	29
15.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
30	

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИХ РАСЧЕТОВ.....	43
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	44
17.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	44
17.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	45
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	56

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенное по адресу: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенное по адресу: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для инициации судопроизводства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Ни какие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Соловьев Денис Николаевич
Основание для проведения оценки:	Договор №1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	АО «ТБанк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Дата определения стоимости:	13 августа 2024г.
Дата составления Отчета:	13 августа 2024г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в пользу АО «Тинькофф Банк» (номер государственной регистрации № 40:25:000038:711-40/056/2020-3 от 24.09.2020)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей
сравнительный:	1 269 611	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. 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.
2. 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 ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. 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.

7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
18. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
20. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
21. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
22. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
23. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком. Отделка квартиры находится в состоянии «требует косметического ремонта».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование организации: Акционерное общество «ТБанк»

Реквизиты: ИНН 7710140679, КПП 771301001

Местонахождения: Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации: ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП: 5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения: 1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет: р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации: НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности: АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20150/24 от 23.04.2024 г., действующий с 01.05.2024 г. по 30.04.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация: сайт: www.rusvalue.ru, e-mail: info@rusvalue.ru, тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик **Шашкова Марина Николаевна**
Сведения о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов: Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 029035-1 от 31.08.2021г.
Степень участия в проведении исследования Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности: Страховое акционерное общество «ВСК», Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, полис (договор) страхования

ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R5308 от 31.05.2023г. Период страхования - с 01 июня 2023 года по 31 мая 2026 года. Страховая сумма - 300 000 (триста тысяч) рублей

Стаж в оценочной деятельности

Трудовой договор:

С июля 2014г.

Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 15.04.2024 г.

Место нахождения Оценщика:

Почтовый адрес:

по месту нахождения Исполнителя

Адрес электронной почты:

по месту нахождения Исполнителя

Номер контактного телефона:

m.shashkova@rusvalue.ru

8-495-369-68-67 (доб. 305)

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.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенное по адресу: Калужская область, г Калуга, п

	Мирный, д 9, кв 1
Правообладатель (-ли)	Соловьев Денис Николаевич
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «Тинькофф Банк» (номер государственной регистрации № 40:25:000038:711-40/056/2020-3 от 24.09.2020)
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> — Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. — В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): — «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. — Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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.

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

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

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии предоставлены Заказчиком. Отделка квартиры находится в состоянии «требует косметического ремонта».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irn.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-203463924 от 09.08.2024г.; .
---	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количествоные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1
Административный округ, район	-
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	2
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	1957
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	Железобетонный
стены наружные	кирпичные
стены внутренние	-
перекрытия	железобетонные плиты
проемы дверные	МДФ
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	есть
Общая площадь, кв.м	656
Нежилая площадь, кв.м	-
	0
Нормативный срок службы здания, лет	150

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	2
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	39,80
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д

Показатель	Значение
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	нет
Тип санузла	совмещённый
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Калужская область
населенный пункт	г. Калуга, п. Мирный
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	Киевское шоссе
типы маршрутов	автобус, маршрутное такси
ближайшие крупные магистрали	Северный обход Калуги
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	18,7
от ближайших крупных магистралей, км	2,22
ж/д станция	-
удаленность от ж/д станции (м)	-
Парковка	есть
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	невысокая
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

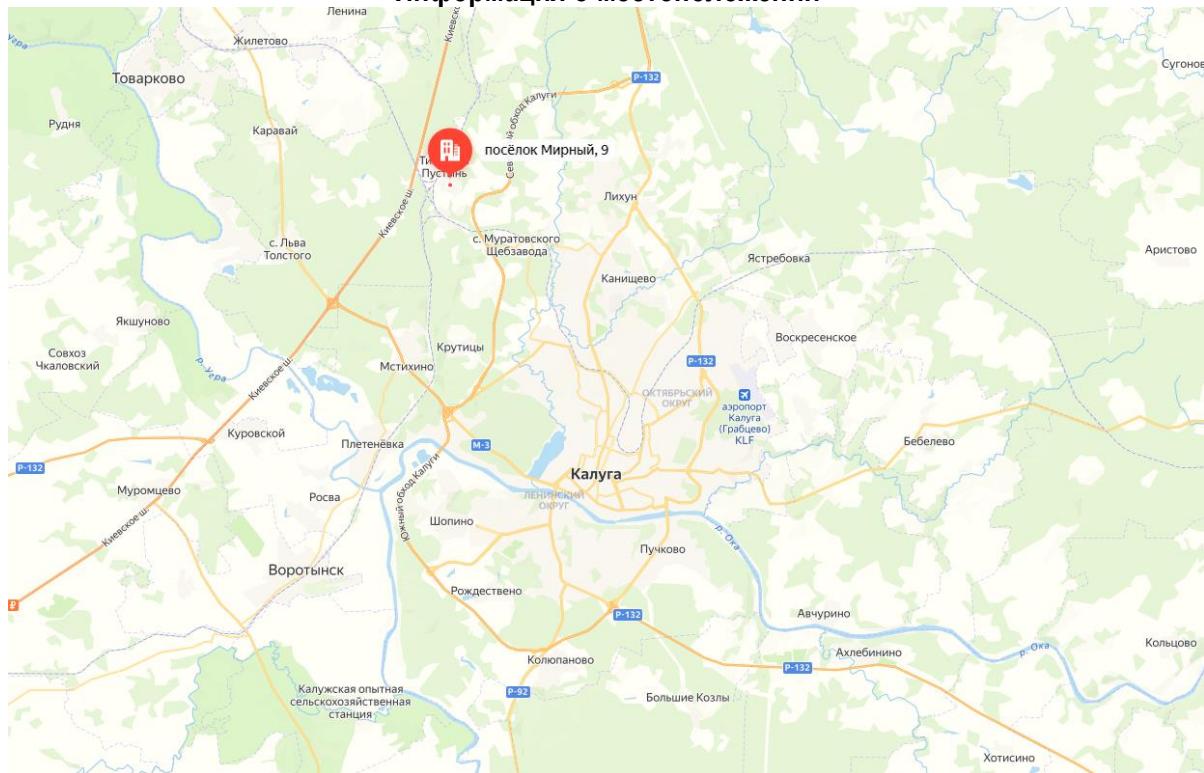


Рис. 1 Расположение объекта оценки на фрагменте карты
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

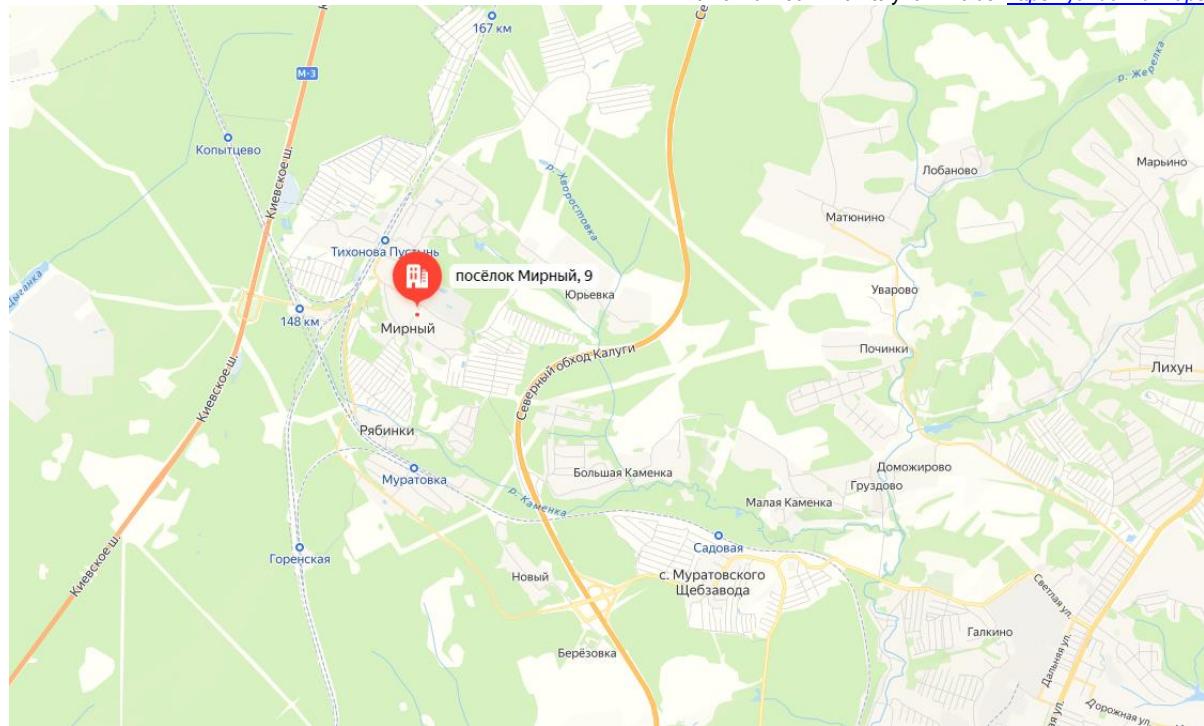


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

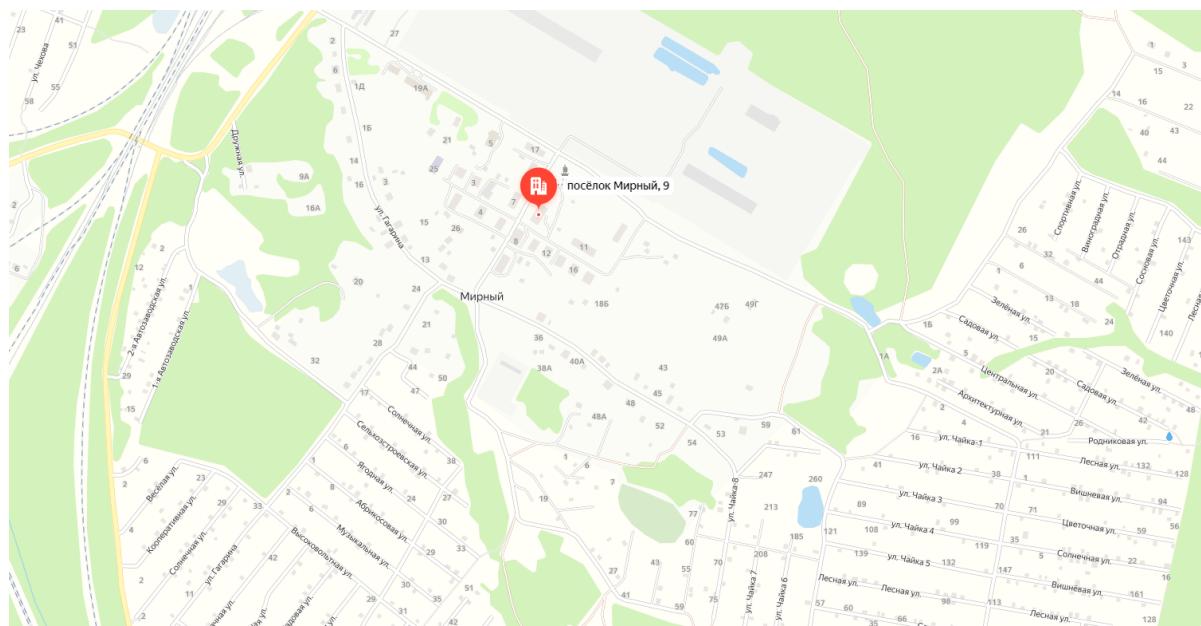


Рис. 3 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

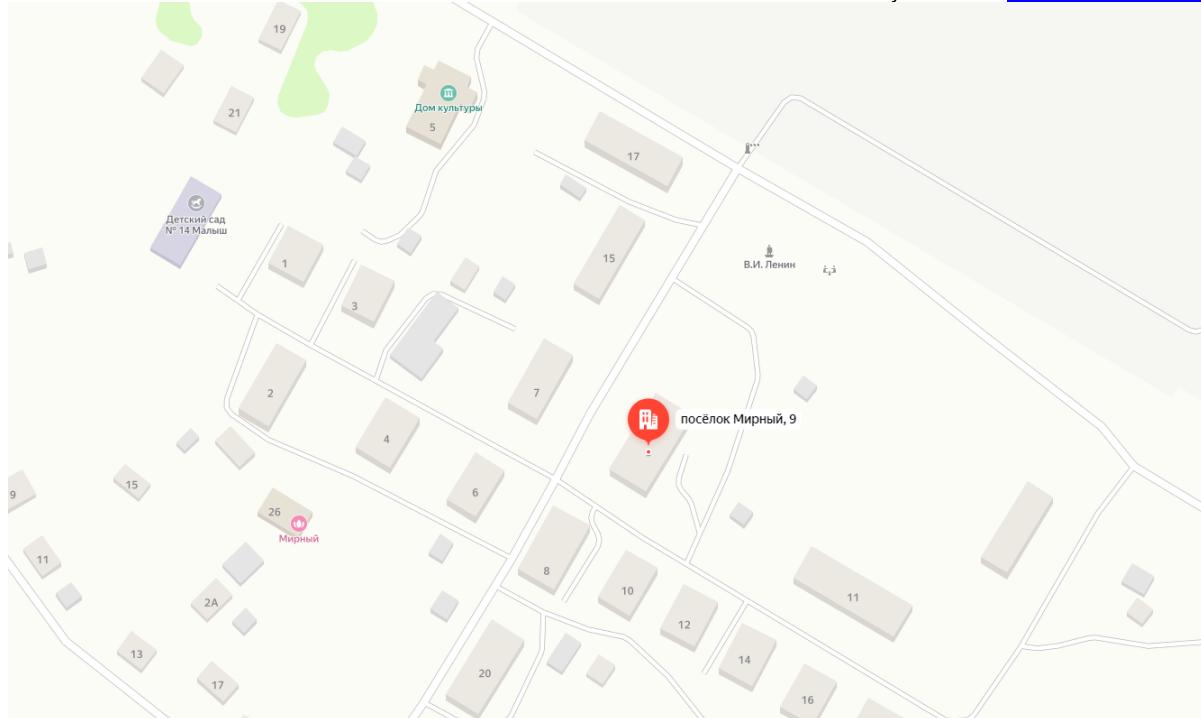


Рис. 4 Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта

Мирный — посёлок в городском округе Калуга Калужской области России.

Поселок находится в центральной части Калужской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, в пределах северо-западного склона Среднерусской возвышенности, возле северного обхода Калуги, на расстоянии примерно 23 километра (по прямой) к северо-западу от города Калуги, административного центра области и округа. В посёлке десять улиц.

Население – 113 чел. (2022).

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Мирный_\(городской_округ_Калуга\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Мирный_(городской_округ_Калуга))

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

- | | |
|----|--|
| 1. | Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании. |
| 2. | Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости. |
| 3. | Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению. |

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

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

Таблица.5 Градации ликвидности²

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

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

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

— Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

— Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 Классификация объектов рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

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

- рынок жилой недвижимости.

13.2 Социально-экономическое развитие России на январе-мае 2024г.

Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-мае 2024 г. - 106,4%.

Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-мае 2024 г. - 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-мае 2024 г. - 100,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-мае 2024 г. - 108,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-мае 2024 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2024 г. - 104,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 530,0 млрд рублей, в январе-мае 2024 г. - 1 995,1 млрд рублей.

Животноводство. На конец мая 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 3,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,6% меньше), свиней - 29,4 млн (на 2,3% больше), овец и коз - 21,7 млн голов (на 3,5% меньше).

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в мае 2024 г. составил 48,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 12,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - на 13,7% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2024 г. составил 1 269,9 млрд рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 4 974,7 млрд рублей, или 104,6%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президентом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2024 г. (с уточнениями на 1 июня 2024 г.), выделены ассигнования в размере 1 006,15 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 875,2 млрд рублей, на строительство 928 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов).

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 45,6 млрд рублей.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 30,8 млн кв. метров, или 70,5% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2024 года.

Грузовые перевозки. В январе-мае 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 323,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 057,7 млрд, автомобильного - 153,6 млрд, морского - 20,0 млрд, внутреннего водного - 13,0 млрд, воздушного - 0,7 млрд, трубопроводного - 1 078,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 4 456,3 млрд рублей, или 107,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 21 317,9 млрд рублей, или 109,3%.

Оборот общественного питания в мае 2024 г. составил 267,8 млрд рублей, или 104,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 1 284,9 млрд рублей, или 105,1%.

В мае 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 396,3 млрд рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - на 6 811,5 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в мае 2024 г. составил 12 700,4 млрд рублей, или 111,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 61 260,9 млрд рублей, или 112,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2024 г. приходилось 27,6% оборота оптовой торговли.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-апреле 2024 г. составил 134,7 млрд долларов США, или 98,5% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 89,3 млрд долларов, или 89,7%.

В мае 2024 г. зарегистрировано 14,2 тыс. организаций (в мае 2023 г. - 18,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 23,1 тыс. (в мае 2023 г. - 5,7 тыс. организаций).

В мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,5%.

Доходы федерального бюджета в январе-апреле 2024 г. составили 25,3% от прогнозируемого на 2024 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" от 27.11.2023 № 540-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-апреле 2024 г. составили 34,4% от уточненной бюджетной росписи на 2024 год. Дефицит федерального бюджета в январе-апреле 2024 г. сложился в сумме 3 962,8 млрд рублей.

В январе-апреле 2024 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 9 118,7 млрд рублей (92,8% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 343,8 млрд рублей (3,5%), местных - 50,7 млрд рублей (0,5%), налогов со специальным налоговым режимом - 312,1 млрд рублей (3,2%).

В январе-апреле 2024 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 10 049,5 млрд рублей (41,0 тыс. организаций получили прибыль в размере 12 677,5 млрд рублей, 17,5 тыс. организаций - убыток на сумму 2 628,0 млрд рублей).

На конец апреля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 234 978,1 млрд рублей, из нее просроченная - 5 230,2 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец апреля 2023 г. - 2,4%, на конец марта 2024 г. - 2,2%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2024 г., по оперативным данным, составила 117 131,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4 961,9 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2023 г. - 4,3%, на конец марта 2024 г. - 4,2%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2024 г., по оперативным данным, составила 117 131,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4 961,9 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2023 г. - 4,3%, на конец марта 2024 г. - 4,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2024 г., по оперативным данным, составила 110 380,2 млрд рублей, из нее просроченная - 6 246,2 млрд рублей, или 5,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец апреля 2023 г. - 5,3%, на конец марта 2024 г. - 5,5%).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/>

13.3 Социально-экономическое развитие Калужской области в январе-апреле 2024 года

Индекс промышленного производства за январь - апрель 2024 г. по сравнению с январем - апрелем 2023 г. составил 122,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в апреле 2024 г. составил 4 млрд 570 млн рублей, в январе - апреле 19 млрд 978 млн рублей (в фактических ценах) и увеличился (в сопоставимой оценке) по сравнению с январем - апрелем 2023 г. на 5,2% (в январе - апреле 2023 г. – увеличился на 1,4%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2024 г. составил 7 млрд 52 млн рублей или 119,9% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г., в январе – апреле 2024 г. – 19 млрд 748 млн рублей или 93,2% к соответствующему периоду прошлого года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. В январе – апреле 2024 г. введено в действие 2129 зданий, из них 96,9% – жилого назначения.

Жилищное строительство. В апреле 2024 г. организациями всех форм собственности построена 421 новая квартира, в январе – апреле 2024 г. – 3290.

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 24 млрд 750 млн рублей или 102% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г., в январе - апреле 2024 г. - 95 млрд 601 млн рублей или 104,1% (к соответствующему периоду предыдущего года).

В апреле 2024 г., по предварительным данным, через все каналы реализации населению было оказано платных услуг на 7 млрд 166 млн рублей или 105,2% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г., в январе – апреле 2024 г. – 28 млрд 410 млн рублей или 105,9% (к соответствующему периоду предыдущего года). В структуре платных услуг преобладали услуги жилищно-коммунального хозяйства (38,6% от общего объема), бытовые (13%), медицинские (12,6%), телекоммуникационные (11,1%), транспортные услуги (6,7%) и услуги системы образования (5,1%).

Оборот оптовой торговли в апреле 2024 г. составил 43 млрд 877 млн рублей или 113,2% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г., в январе - апреле 2024 г. - 160 млрд 267 млн рублей или 111,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в I квартале 2024 г. составил 315 млрд 878 млн рублей. Долгосрочные финансовые вложения составили 48 млрд 703 млн рублей (15,4% от общего объема), краткосрочные – 267 млрд 175 млн рублей (84,6% от общего объема).

В I квартале 2024 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 17 млрд 532 млн рублей, из них 94,5% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В I квартале 2024 г., по оценке, использовано 20 млрд 204 млн рублей инвестиций в основной капитал или 103,9% к I кварталу 2023 г.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги в апреле 2024 г. по отношению к марта составил 100,5%, по отношению к декабрю 2023 г. – 102,4%. В апреле 2024 г. по отношению к марта индекс цен производителей промышленных товаров составил 100,9%, к декабрю 2023 г. – 101,9%.

По оперативным данным Министерства финансов Калужской области, за I квартал 2024 г. доходы консолидированного бюджета составили 25 млрд 228 млн рублей и превысили расходы на 457 млн рублей.

Поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей 1) в консолидированный бюджет Российской Федерации по Калужской области на 1 апреля 2024 г. составило 40 млрд 247 млн рублей. Из общей суммы в консолидированный бюджет области поступило 19 млрд 761 млн рублей (49,1%), в федеральный бюджет – 20 млрд 486 млн рублей (50,9%).

За I квартал 2024 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 12 млрд 359 млн рублей (334 организации). Отчет об оценке № 24/0637443300 от 13 августа 2024г.

получили прибыль в размере 24 млрд 256 млн рублей и 154 организации имели убыток на сумму 11 млрд 896 млн рублей). Доля прибыльных организаций составила 68,4% от общего числа обследованных организаций, убыточных – 31,6%.

На конец марта 2024 г., по оперативным данным, суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, по кредитам банков и займам) 488 организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составила 1 трлн 66 млрд 770 млн рублей, из них просроченная – 48 млрд 354 млн рублей или 4,5% от общей суммы задолженности (на конец марта 2023 г. – 3,7%, на конец февраля 2024 г. – 4,8%).

Кредиторская задолженность организаций на конец марта 2024 г. составила 559 млрд 479 млн рублей, из них просроченная 45 млрд 209 млн рублей или 8,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец марта 2023 г. – 6,1%, на конец февраля 2024 г. – 8,8%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций в целом по области на конец марта 2024 г. составила 507 млрд 291 млн рублей, из них просроченная 3 млрд 145 млн рублей или 0,6% (на конец марта 2023 г. – 0,6%, на конец февраля 2024 г. – 0,1%).

Дебиторская задолженность обследуемых организаций на конец марта 2024 г. составила 434 млрд 934 млн рублей, из них просроченная – 29 млрд 711 млн рублей или 6,8% от общего объема дебиторской задолженности (на конец марта 2023 г. – 5,6%, на конец февраля 2024 г. – 6,7%).

Источник информации: <https://40.rosstat.gov.ru/>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

13.4 Обзор рынка жилой недвижимости Калужской области по итогам I полугодия 2024 года

Федеральный Минстрой предложил повысить расчетную стоимость квадратного метра до 97,5 тысяч рублей — этот показатель используется для приобретения жилья за бюджетный счет (например, для переселенцев или социального найма). Для каждого региона показатель дополнительно уточняется, и в Калужской области будет ниже среднероссийского — 94,6 тыс. руб. за квадратный метр квартиры с ремонтом.

Таким образом, средняя квартира для бюджетных целей должна обойтись примерно в 4,5 млн. рублей. Среди калужских новостроек таких предложений почти нет: по данным Калугахауса, средняя цена сделки в городе составляет около 4,7 млн. руб., и это за квартиру без отделки. Бюджетный ремонт сделает такую квартиру дороже еще на миллион. А это значит, что бюджету придется «договариваться» с застройщиками, чтобы войти в утвержденные лимиты. И даже в этом случае будущим жильцам достанутся самые дешевые квартиры в окраинных микрорайонах.



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

13.5 Ценаобразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом

из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2022 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2022).

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Передаваемые права	0,02

13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица 6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Калужская область, Калуга городской округ, Мирный поселок, 18	1 180 000	36,2	32 597	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/303495085/
2	Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Школьная, 14	1 390 000	32	43 438	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/298371843/
3	Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Центральная, 17	1 450 000	58	25 000	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/304738729/
4	Калужская область, Калуга городской округ, Муратовского щебзавода село, 24	2 100 000	41	51 220	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/292650789/
5	Калужская обл., г.о. Калуга, с. Муратовского Щебзавода, 25	1 850 000	31,7	58 360	https://www.avito.ru/kaluga/kvartiry/1-k_kvartira_317_

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
					m_12_et._43318_51803
6	Калужская область, Мирный п., б/н	540 000	22,2	24 324	https://kaluga.gde-etotdom.ru/obj/living/kaluga/51751132050/
7	Калужская обл., г.о. Калуга, с. Муратовка, ул. Энергетиков, 6	2 600 000	39	66 667	https://www.avito.ru/kaluga/kvartiry/2-k_kvartira_39_m_22_et._2622182315
8	Калужская обл., г.о. Калуга, пос. Новый, 14	1 500 000	46,4	32 328	https://www.avito.ru/kaluga/kvartiry/3-k_kvartira_464_m_12_et._3979469733
Среднее значение		1 576 250		41 741	
Минимальное значение		540 000		24 324	
Максимальное значение		2 600 000		66 667	

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 Методика оценки объектов недвижимости

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

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

Вывод:

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

14.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости п. Мирный г. Калуги Калужской области, с использованием публикуемых Отчет об оценке № 24/0637443300 от 13 августа 2024г.

материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимых данных об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов y_i , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\frac{(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i})^2}{2}} \quad (\text{формула 1})$$

где y_i – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;

x_i – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;

C_i – удельная стоимость i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{ki} – удельная стоимость i -го объекта-аналога после корректировок;

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна

ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i -го аналога;

Δ_{Pij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на разницу с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналога

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/303495085/	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/298371843/	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/304738729/
Дата предложения	11.08.2024	09.08.2024	12.08.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Калужская область, Калуга городской округ, Мирный поселок, 18	Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Школьная, 14	Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Центральная, 17
Площадь квартиры, кв.м	36,2	32	58
Цена квартиры, руб.	1 180 000	1 390 000	1 450 000
Цена квартиры, руб./кв.м.	32 597	43 438	25 000
Количество комнат	1	1	2
Этаж	первый этаж	первый этаж	последний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	раздельный
Наличие лоджий/балконов	нет	нет	нет
Наличие мебели	есть	есть	есть
Состояние отделки	требует косметического ремонта	современный	требует капитального ремонта
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

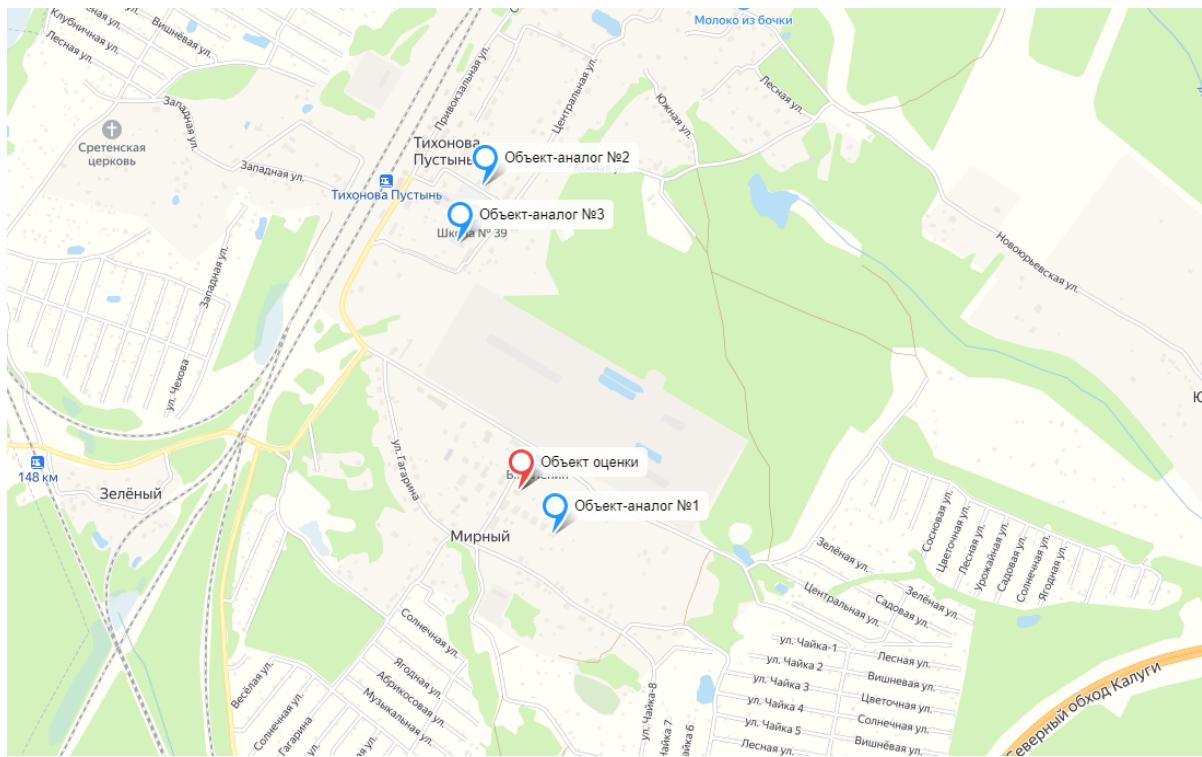


Рис. 5 Расположение объектов-аналогов и объекта оценки

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

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 252, таб. 136

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 136

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

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка на торги составит **6,0%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие права и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования

По данному критерию нет точных данных от участников сделки, но Оценщик допускает, что все платежи по сопоставимым продажам осуществляются в денежных средствах единовременным платежом. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом извучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в июле-августе 2024г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно отличается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от метро

Как и фактор местоположения в границах города, удаленность от станций является одним из важнейших в ценообразовании на рынке жилой недвижимости.

Корректировка не применялась, так как по данному элементу объект оценки и объекты - аналоги сопоставимы.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 45

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 в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Матрица коэффициентов

Таблица 83

объект оценки	1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

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

На основании данных Справочника корректировка распределится следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	первый этаж	первый этаж	первый этаж	последний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	-6,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается, согласно данным, «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартир с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,05	1,08

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)

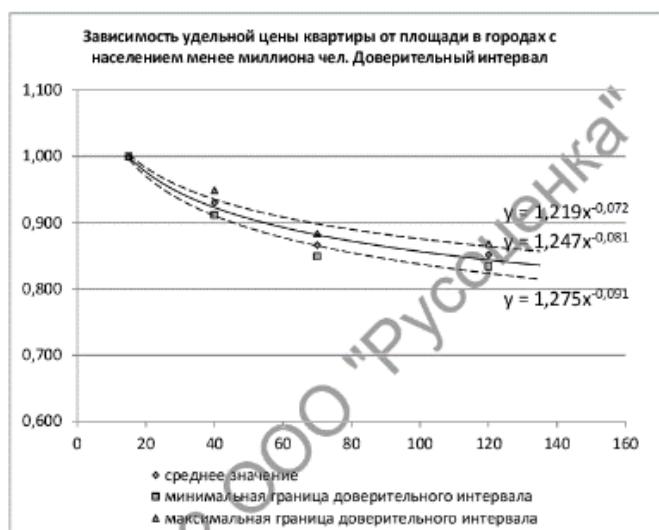


Рис. 32²²

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,247x^{-0,081}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	39,8	36,2	32	58
Постоянная степень	1,247	1,247	1,247	1,247
коэффициент	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081
Величина корректировки	0,9253	0,9324	0,9418	0,8975
		-0,77%	-1,75%	3,10%

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с элементом сравнения «общая площадь». Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой причине корректировка на количество комнат не применяется.

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

		Таблица 94	
		Аналог	
		Изолированные	Смежные/ частично смежные
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/ частично смежные	0,92	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору принимается согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требует капитального ремонта	Без отделки	Требует косметического ремонта	Под чистовую отделку	современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971
	Требует косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862

На основании данных Справочника корректировка распределится следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	современный	требует капитального ремонта
Корректировка на тип отделки, руб.		0	-5 182	6 323
Корректировка на тип отделки, %		0,00%	-12,92%	27,76%

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statrielt.ru/>.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 98

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

На основании данных Справочника корректировка распределится следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	совмещённый	совмещённый	совмещённый	раздельный
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	1,00%

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается, согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://kaluga.cian.ru/sale/flat/303495085/	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/298371843/	https://kaluga.cian.ru/sale/flat/304738729/
Дата предложения	-	11.08.2024	09.08.2024	12.08.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1	Калужская область, Калуга городской округ, Мирный поселок, 18	Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Школьная, 14	Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Центральная, 17
Площадь квартиры, кв.м	39,8	36,2	32	58
Цена квартиры, руб.		1 180 000	1 390 000	1 450 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		32 597	43 438	25 000
Количество комнат	1	2	2	2
Этаж	первый этаж	первый этаж	первый этаж	последний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	раздельный
Наличие поджий/балконов	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	современный	требует капитального ремонта
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Дата предложения	13.08.2024	11.08.2024	09.08.2024	12.08.2024
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		67 877	72 386	69 478
Местонахождение в пределах города	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра			
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 641	40 831	23 500
Площадь квартиры, кв.м	39,80	36,20	32,00	58,00
Корректировка на площадь		-0,77%	-1,75%	3,10%
Скорректированная стоимость		30 406	40 116	24 228
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 406	40 116	24 228
Этаж расположения	первый этаж	первый этаж	первый этаж	последний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	-6,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		30 406	40 116	22 774
Наличие мебели	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 406	40 116	22 774
Состояние отделки	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	современный	требует капитального ремонта
Корректировка на состояние отделки, руб.		0	-5 182	6 323
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	-12,92%	27,76%
Скорректированная стоимость		30 406	34 934	29 097
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	раздельный
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	1,00%
Скорректированная стоимость		30 406	34 934	29 388
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 406	34 934	29 388
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		30 406	34 934	29 388
Общая валовая коррекция		0,77%	14,67%	37,86%
Валовая коррекция по всем объектам		53,29%	53,29%	53,29%
Весовой коэффициент		0,493	0,362	0,145
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	31 900			
Стоимость объекта оценки, руб.	1 269 611			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей.**

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	
сравнительный:	100	1 269 611	1 269 611
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, адрес (местоположение) объекта: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1 по состоянию на 13 августа 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенное по адресу: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1	1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

—оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

—утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

—анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

—у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

—оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу

—оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

—квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, адрес (местоположение) объекта: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1 по состоянию на 13 августа 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 39,80 кв.м, кадастровый номер: 40:25:000038:711, расположенное по адресу: Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1	1 269 611 Один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот одинадцать рублей

Оценщик



Шашкова М.Н.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-203463924 от 09.08.2024г.; .

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



ФОТО 1



ФОТО 2



ФОТО 3



ФОТО 4



ФОТО 5

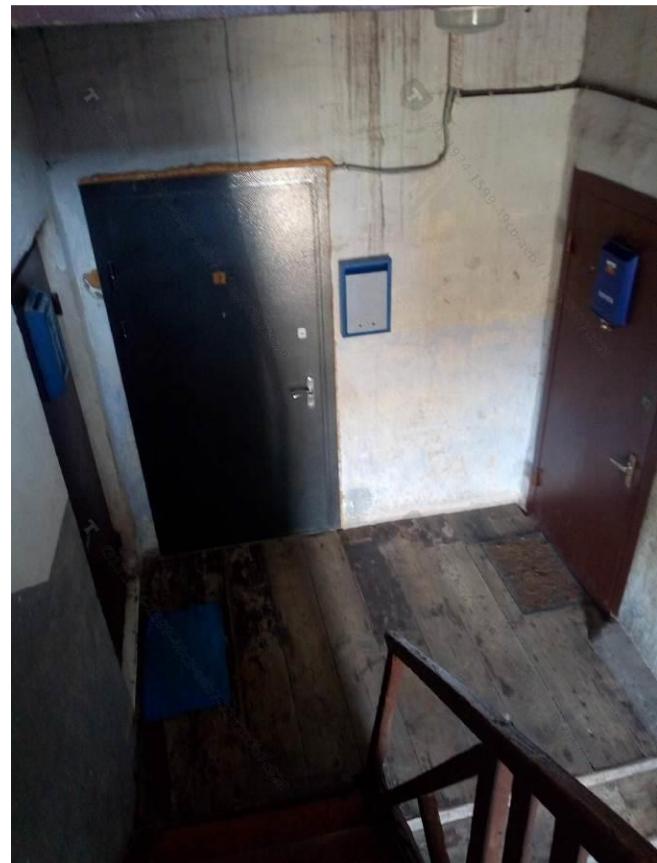


ФОТО 6



ФОТО 7

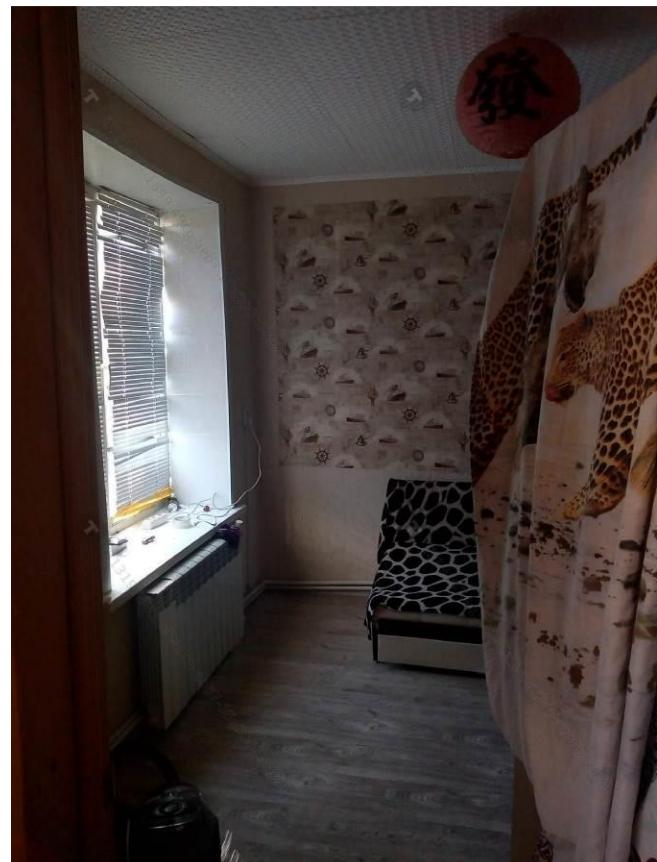


ФОТО 8



ФОТО 9

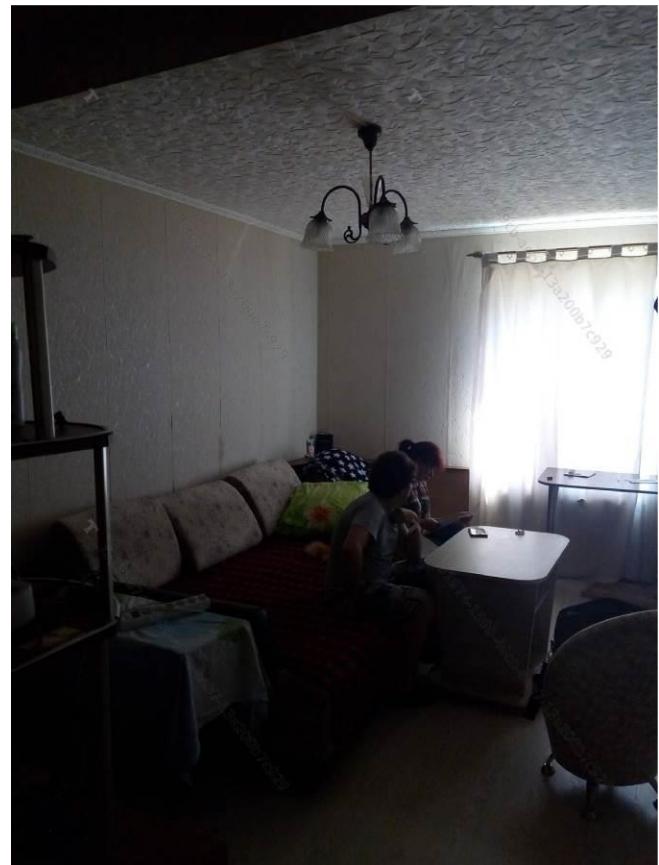


ФОТО 10



ФОТО 11



ФОТО 12



ФОТО 13



ФОТО 14



ФОТО 15



ФОТО 16

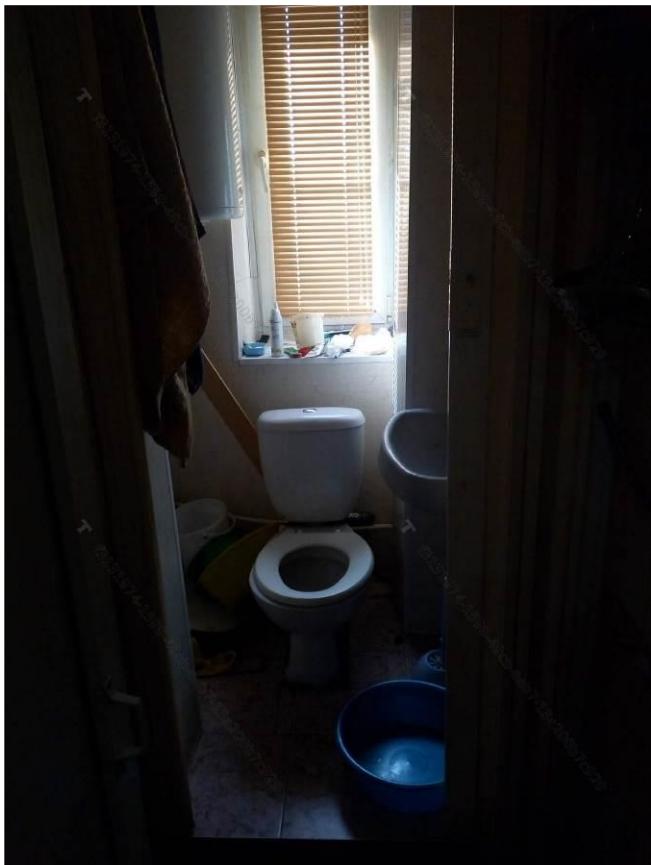


ФОТО 17



ФОТО 18

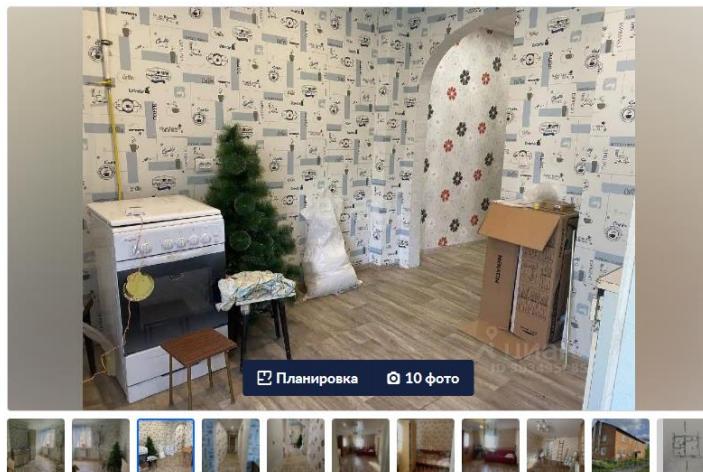
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

Обновлено: 11 авг, 20:25 78 просмотров, 1 за сегодня

Хорошая цена

Продается 2-комн. квартира, 36,2 м²

 Калужская область, Калуга городской округ, Мирный поселок, 18 [На карте](#)
[Сравнить](#) [Сообщить о проблеме](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)


Общая площадь 36,2 м² Жилая площадь 22,5 м² Площадь кухни 8,7 м²

Этаж 1 из 2 Год постройки 1963

Продается 2-х комнатная квартира в пос. Мирный, станция Тихонова Пустынь, г.Калуги.

Площадь квартиры 36,2 м², на 1 этаже, 2 этажного дома.

Сделан косметический ремонт на кухне и в прихожей.

В квартире подведён газ (новый котёл) индивидуальное отопление, есть вода, 2 погреба (на кухне и в прихожей). Новая проводка.

Окна ПВХ.

Остальные комнаты требуют ремонта.

Есть возможность подвести индивидуальную канализацию. Остается мебель, унитаз, раковины.

В шаговой доступности: школа 39, детский садик 14 Малыш, магазины, общественная баня, пилорама, остановка ЖД "Тихонова Пустынь". До центра города 30 минут на машине и электричках.

Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, кухонный гарнитур.

Почему нужно работать с Федеральной компанией "Этажи"?

- Юридическое сопровождение сделки и гарантия финансовой защиты
 - Уникальные условия на услуги страхования объекта
 - Самые низкие ипотечные ставки
 - Новостройка без комиссии
 - Программа лояльности "Этажи Бонус" для клиентов компании "Этажи" от партнеров.
- Номер в базе: 11130681.

О квартире

О доме

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1966
Общая площадь	36,2	Тип перекрытий	Нет информации
Жилая площадь	22,5	Отопление	Нет информации
Площадь кухни	8,7	Аварийность	Нет

Ремонт Косметический
<https://kaluga.cian.ru/sale/flat/303495085/>

1 180 000 ₽


[Следить за изменением цены](#)
[Предложите свою цену](#)

Например, 1 144 600


[Выгодная ипотека](#)
 Ипотека

 Цена за метр 32 597 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 962 371-59-98

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

● Напишите, пока пользователь в сети

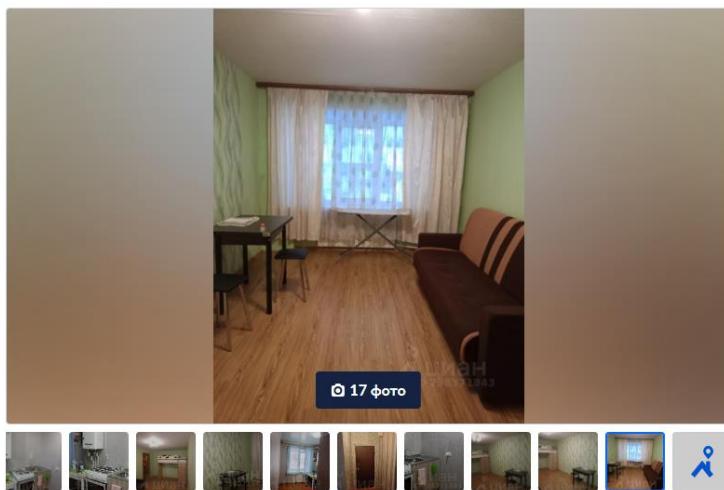

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Калуга
 Документы проверены

Аналог №2

Обновлено: 9 авг, 19:29 149 просмотров, 1 за сегодня

Хорошая цена

Продается 1-комн. квартира, 32 м²

 Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Школьная, 14 [На карте](#)
[Сравнить](#) [Сообщить о проблеме](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)

 Общая площадь
32 м²
 Жилая площадь
20 м²
 Площадь кухни
6 м²
 Этаж
1 из 2

 Год постройки
1965

 1 390 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)
[Предложите свою цену](#)
[Например, 1 348 300](#)


Выгодная ипотека


 Цена за метр  23 438 ₽/м²

 Условия сделки  свободная продажа

 Ипотека  возможна

+7 964 553-96-16
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)
[Написать](#)
 Быстро отвечает на сообщения


Кирпичный 2-х этажный дом, расположенный рядом со станцией Тихонова Пустынь, пешком 5 мин. До центра Калуги 30 мин езды на машине или электрички. В посёлке есть школа, детский сад, магазины. В квартире свежий ремонт, установлена новая душевая кабина, раковина, унитаз. Подведен газ, индивидуальное газовое отопление. Общая канализация, водоснабжение, электричество. Во дворе просторный сарай. Квартира готова к продаже. Один взрослый собственник. Свободна физически и юридически.

О квартире

О доме

[Подписаться на дом](#)

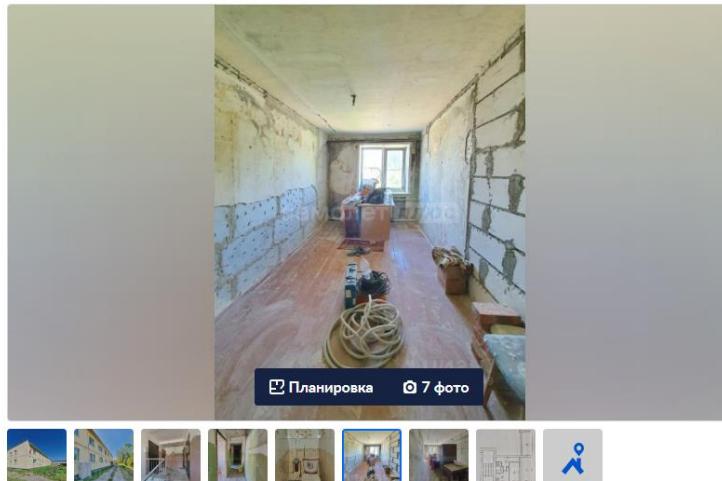
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1965
Общая площадь	32	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	20	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	6	Подъезды	2
Санузел	1 совмещенный	Отопление	Печь
Вид из окон	Во двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Косметический	Газоснабжение	Центральное

<https://kaluga.cian.ru/sale/flat/298371843/>

Аналог №3

Обновлено: вчера, 15:40 36 просмотров, 2 за сегодня

Продается 3-комн. квартира, 58 м²

 Калужская область, Калуга городской округ, Тихонова Пустынь железнодорожная станция, ул. Центральная, 17 [На карте](#)
[Сравнить](#) [Сообщество](#) [Помощь](#) [Скачать](#) [Справка](#) [Пожаловаться](#)

 Общая площадь
58 м²
 Жилая площадь
41 м²
 Площадь кухни
6 м²
 Этаж
2 из 2

Объект 51658

Продается 3х комнатная квартира в Тихоновой Пустыни.

Квартира располагается на 2 этаже двухэтажного дома! В отдаленном районе от д\ж станции!

Фасад дома после кап. ремонта, крыша заменена в 2021 году. Дом газифицирован!

Квартира требует ремонта! Напротив дома школа, детский сад в шаговой доступности!.

До Калуги 30 минут езды на машине.

О квартире

О доме

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1971
Общая площадь	58	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	41	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	6	Подъезды	2
Санузел	1 раздельный	Отопление	Котел/Квартирное отопление
Вид из окон	На улицу и двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта	Газоснабжение	Центральное

<https://kaluga.cian.ru/sale/flat/304738729/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Калужской области
 полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

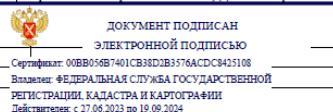


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.08.2024, поступившего на рассмотрение 09.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203463924	
Кадастровый номер:	40:25:000038:711
Номер кадастрового квартала:	40:25:000038
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18733; Кадастровый номер 40:25:000038:0:6/2; Условный номер 40:25:000000:0000:18733:0001
Адрес:	Калужская область, г Калуга, п Мирный, д 9, кв 1
Площадь:	39.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1373025.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	40:25:000038:482
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Парамонов Сергей Львович, дата завершения кадастровых работ: 20.06.2019



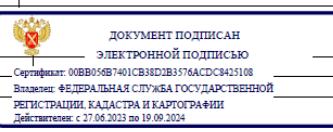
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

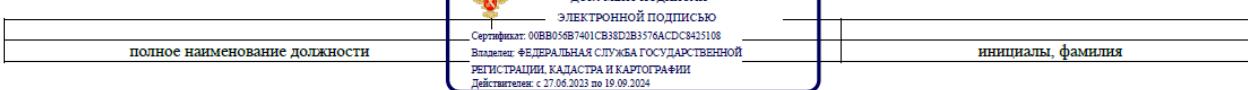
Помещение																			
вид объекта недвижимости																			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																		
Всего разделов: 3																			
Всего листов выписки: 5																			
09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203463924																			
Кадастровый номер:	40:25:000038:711																		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Соловьев Денис Николаевич, 10.05.1998, город Калуга, Российская Федерация, СНИЛС 205-723-284-42 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 29 18 №875551, выдан 25.07.2018, УМВД России по Калужской области, г Калуга, ул Константиновых, д. 7, кв. 6																		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют																		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 40:25:000038:711-40/001/2019-2 30.07.2019 14:42:28																		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют																		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<table border="1"> <tr> <td>4.1 вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>24.09.2020 15:57:37</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>40:25:000038:711-40/056/2020-3</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 24.09.2020 на 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор залога недвижимого имущества, № 0513215434, выдан 03.09.2020</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	4.1 вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	24.09.2020 15:57:37	номер государственной регистрации:	40:25:000038:711-40/056/2020-3	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2020 на 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества, № 0513215434, выдан 03.09.2020	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.1 вид:	Ипотека																		
дата государственной регистрации:	24.09.2020 15:57:37																		
номер государственной регистрации:	40:25:000038:711-40/056/2020-3																		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2020 на 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита																		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281																		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																		
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества, № 0513215434, выдан 03.09.2020																		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																		
сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																		



инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.08.2024г. № КУВИ-001/2024-203463924	Кадастровый номер: 40:25:000038:711 Номер этажа (этажей): 1		
Масштаб 1			



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС № 0991R/776/20150/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 апреля 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20150/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преемственную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Русоценка" 127018, город Москва, ул Сущёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховый риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ ООО "Русоценка"	СТРАХОВЩИК АО "АльфаСтрахование"  	
в лице Генерального директора Мокеева Максима Александровича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Договор (Первоначальный Пролонгация) - 0991R/776/2008/23
 Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5436,
 kushnirov@alfastrah.ru

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

ШАПКОВА
Марина Николаевна

приняла(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости недвижимости» в объеме 510
часов

Решением от
22 июня 2018 года протокол ИАК № 3

дипломом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости недвижимости

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050438

Город

Москва

Дата выдачи

22 июня 2018 года



Председатель комиссии *Коншинская*
Руководитель *Коншинская*
Секретарь *Коншинская*







ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R5308
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Шашкова Марина Николаевна			
Дата рождения	03/01/1985			
Место рождения	дер. Заозерье Велижского района Смоленской области			
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей			
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):			
	Период страхования	Страховая премия за период страхования		
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)		
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)		
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)		
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.			
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.				
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшем в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.				
Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».				

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». РАЗМЕЩЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
ИНН 7710026574
КПП 997950001
Р/сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 3010181040000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

 А.Н. Мочалова
М. П.

 Дог. страховых

**Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи/заключения: 31.05.2023**