

ООО «ЭСТИМЕЙШН»

Limited Liability Company «ESTIMATION»

445004, РФ, Самарская область г.Тольятти, ул.Новоаводская, д.10А, ИНН /КПП 6323112827/632001001, р/с 40702810429520001401 в АО «АЛЬФА-БАНК»,
к/с 30101810200000000824, БИК 042202824, тел. (8482) 430-200, 430-300, e-mail: es-163@mail.ru, estimation.llc@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Директор

ООО «ЭСТИМЕЙШН»

А.В. Холькин



ОТЧЕТ № 23113-05/24

об оценке жилого помещения (квартира), расположенного
по адресу: Самарская область,
г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д.54-Б,
кв.68



Дата проведения оценки:

«03» мая 2024 г.

Дата составления отчета:

«03» мая 2024 г.

Тольятти
2024



1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	договор № 3113-04/24 от «03» мая 2024 г.
Объект оценки:	квартира, количество комнат - 2, общей площадью - 53,5 кв.м. (н/д - с учетом площади балкона/лоджии), жилая площадь - 29,7 кв.м., этаж расположения - 10
Адрес объекта оценки:	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д.54-Б, кв.68
Дата проведения оценки:	«03» мая 2024 г.
Дата осмотра объекта оценки:	«03» мая 2024 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход	<i>обоснованно не применялся</i>
Сравнительный подход	6 210 000
Доходный подход	<i>обоснованно не применялся</i>

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на выполненных Оценщиком: анализе, расчётах, ограничениях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях эксперта по оценке имущества. Оценщик не проводил работу по технической, юридической или иной проверке представленной информации и не в состоянии подтвердить её надёжность, поэтому в процессе работы, там где это возможно, указывается источник используемой информации. Согласно Договору об оказании услуг по оценке собственности, была определена Рыночная стоимость полных прав собственности на указанное имущество. Проведённые исследования, анализ и расчёты по стандартным подходам к оценке объектов недвижимого имущества, позволяют сделать вывод о том, что Рыночная стоимость полных прав собственности на объект оценки, в их существующем состоянии, на дату проведения оценки составляет:

6 210 000

Шесть миллионов двести десять тысяч рублей

Ограничения и пределы применения итоговой стоимости объекта оценки

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.

Если у Вас возникнут какие - либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор
ООО «ЭСТИМЕЙШН»



А.В. Холькин

2. Задание на оценку	
Объект оценки:	квартира, количество комнат - 2, общей площадью - 53,5 кв.м. (н/д - с учетом площади балкона/лоджии), жилая площадь - 29,7 кв.м., этаж расположения - 10
Адрес объекта оценки:	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д.54-Б, кв.68
Кадастровый (или условный) номер:	63:09:0101181:737
Оцениваемые права:	собственность
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ипотека в силу закона (расчет производился без учета обременения)
Сведения о наличии решения об изъятии для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Цель и задачи проведения оценки:	определение рыночной стоимости для предоставления в суд
Предпосылки стоимости:	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки: «03» мая 2024 г. 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование; 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях
Вид определяемой стоимости:	рыночная
Срок экспозиции при ликвидации заложенного имущества:	2 месяц
Условия продажи и/или предполагаемая форма организации проведения торгов:	нет информации
Предполагаемое использование результатов оценки:	определение рыночной стоимости имущества для обращения в суд
Проведение оценки в предположении ее использования не по текущему назначению:	не требуется
Необходимость привлечения отраслевых экспертов:	отсутствует
Форма составления отчета об	электронный и на бумажном носителе
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа, является результатом математического округления
Особенности проведения осмотра:	осмотр не проводился, по согласованию с заказчиком из-за

Допущения на которых должна основываться оценка:

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с допущениями и ограничительными условиями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:

- 1) Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт, являются полномочными представителями оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- 2) Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных оценщиками, выполнивших данную оценку;
- 3) Оценщики не несут ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете;
- 4) Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость;
- 5) Оценщики не несут ответственности за точность описания и сами факты существования оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество;
- 6) Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Заказчика и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несут ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть ими предвидены с учетом их профессионального опыта;
- 7) Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения как «глобальная пандемия» 11 марта 2020 года, повлияла на мировые финансовые рынки. Ограничения на поездки были введены во многих странах. Рыночная активность подвергается воздействию во многих секторах. На дату оценки мы считаем, что можем придать меньший вес предшествующим рыночным данным, для обоснования мнения о стоимости. В связи с этим наша оценка проводится в условиях «существенной неопределённости»; учитывая, что пока неизвестно, какое влияние COVID-19 может оказать на рынок недвижимости, мы рекомендуем регулярно пересматривать оценку данного имущества;
- 8) В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Сведения о заказчике и об оценщике

Сведения о заказчике

ФИО	Кредитный потребительский кооператив «ФИНОПОРА», в лице председателя правления Костина Олега Олеговича
Регистрация заказчика:	445031, г. Тольятти, б-р Татищева, д.25, оф.2
Документ:	ОГРН, ИНН: 1156829000514, 6829107250.

Сведения об оценщиках и специалистах

ФИО	Холькин Александр Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) согласно, реестра № 1875 от 15.02.2008 г., адрес: 119311, г.Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII (7 этаж), тел. (495) 604-41-69
Квалификационный аттестат	«оценка недвижимости», №020392-1 от 04.06.2021 г., на основании решения ФБУ «ФРЦ» №202, действует до 04.06.2024 г.
Документы подтверждающие получение профессиональных знаний:	Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 №007571, 2007 г., НОУ ДПО «Институт профессиональной оценки»
Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика:	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 6570R/776/50051/23 от 28.08.2023 г. заключенный с АО «АльфаСтрахование», срок страхования с «2» сентября 2023 г. по «1» сентября 2024 г., страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона рублей).
Трудовой договор:	б/н от «15» декабря 2008 г.
ФИО	Харахонов Евгений Евгеньевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» согласно, реестра №006696 от 24.06.2010 г., адрес: 105066, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25
Квалификационный аттестат	«оценка движимого имущества», №027303-2 на основании решения ФБУ «ФРЦ» №211 от 03.08.2021 г., действует до 03.08.2024 г.
Документы подтверждающие получение профессиональных знаний:	Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 №478086, 2009 г., НОУ ДПО «Институт профессиональной оценки»
Сведения о страховании	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 6570R/776/50052/23 от 28.08.2023 г. заключенный с АО

профессиональной ответственности оценщика: «АльфаСтрахование», срок страхования с «2» сентября 2023 г. по «1» сентября 2024 г., страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона рублей).

Трудовой договор: б/н от «1» декабря 2009 г.

Сведения об оценочной организации

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЭСТИМЕЙШН»

ОГРН / дата присвоения: 1086320030521 / «15» декабря 2008 г.

Юридический адрес: 445057, Самарская область, г.Тольятти, ул.Революционная, 47-10

Адрес местонахождения: 445004, Самарская область, г.Тольятти, ул.Новозаводская, д.10А

Адрес электронной почты: es-163@mail.ru

ИНН / КПП 6323112827 / 632001001

Р/С № 40702810429520001401 в АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824

К/С № 30101810200000000824

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 6570R/776/50050/23 от 28.08.2023 г. заключенный с АО «АльфаСтрахование», срок страхования с «2» сентября 2023 г. по «1» сентября 2024 г., страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов рублей).

Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке

В соответствии со ст.11 № 135-ФЗ, п.8д ФСО №3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

ФИО

Степень участия

*Холькин Александр
Владимирович*

выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке

4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Допущения:

- 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 ответственности 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, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 6) Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра (при проведении осмотра).
- 7) 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.
- 8) Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- 9) От оценщика не требуется проводить какие либо геодезические и строительные экспертизы, а также привлекать иные организации для проведения строительных экспертиз.
- 10) Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающее влияние на объекты оценки. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводится.
- 11) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- 1) Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- 2) Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- 3) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- 4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

5) Отчет не следует рассматривать в качестве заключения в отношении какой-либо фактической или предполагаемой сделки. Отчет представляет собой индикативную оценку стоимости имущества, являющегося предметом сделки, проводимой между условным покупателем и условным продавцом на дату оценки, в отношении которого, как покупатель, так и продавец располагают необходимой информацией. В силу различных причин, цена по которой имущество, являющегося предметом оценки, может быть продано в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату, может значительно отличаться от стоимости, приводимой в нашем отчете.

6) Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества. Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7) Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Указание на непредоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки (135-ФЗ ст.14)

- не имеется

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительно строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета. Более частные допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в последней редакции с изменениями и дополнениями);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "СМАО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6. Основные используемые понятия, термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Дата проведения оценки объекта оценки - календарная дата, на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Применение данного подхода основано на предположении, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Сравнительный (рыночный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Этот подход основывается на предположении, что стоимость имущества зависит от цен, которые сложились на дату оценки на аналогичное имущество.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, приносимого им.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Накопленный износ - общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Стоимость объекта недвижимости определяется ценами, относительно недавних сделок купли-продажи сравнимых объектов, с учетом внесения поправок, компенсирующих различия между оцениваемым объектом и аналогами.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (ст.130, ГК РФ).

Здание - объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида.

Перепланировка - представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Переустройство - представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Допущения - предположения, считающиеся истинными. Допущения включают факты, условия или ситуации, влияющие на предмет оценки или подход к оценке, но которые, возможно, нельзя или не стоит проверить. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть приняты в понимании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Оцениваемые права - целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Элементы сравнения - такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки)

Данный документ является полным, с применением всех соответствующих подходов к оценке или объяснением отказа в применении какого-либо из подходов, повествовательным отчетом по оценке, отвечающий требованиям Российского законодательства. В процессе работы были собраны практически все необходимые данные. Приведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, используя методику согласования итоговой величины стоимости.

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- 2) Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей.
- 3) Проведение интервью и переговоров с собственниками и/или их представителями.
- 4) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта:
 - изучение документации на объект оценки, предоставленной заказчиком;
 - установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
 - анализ рынка, к которому относится объект оценки (исследование конъюнктуры рынка);
 - описание объекта оценки.
- 5) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- 6) Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- 7) Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 8) Составление, написание и передача Заказчику Отчета об оценке.

8. Использованные материалы и информационные источники

При выполнении оценки Оценщик использовал также данные и информацию из учебно-методических и справочных пособий, материалы Интернет-ресурсов.

Название раздела (подраздела) отчета	Источник информации
Допущения и ограничивающие условия использованные при проведении оценки. Основные термины и определения, принципы оценки, используемые в Отчете.	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2); • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
Краткое описание местонахождения объекта оценки.	https://ru.wikipedia.org/wiki/Тольятти
Местоположение и локальное окружение объекта оценки.	http://2gis.ru/togliatti ; http://www.gradtlt.ru/files/togliatty.jpg
Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки и его элементов.	Технический, кадастровый паспорт и(или) его копия не предоставлены
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости.	https://statielt.ru/arkhiv-analizov https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/4fTGgalT/osn-05-2021.pdf http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/ https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект; Общая ситуация на рынке недвижимости; Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости; Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	http://www.volgainfo.net/togliatti http://sofgi.ru/articles/
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке; Обоснование выбора подходов и методов оценки.	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Современный экономический словарь (http://slovvari.yandex.ru/dict/economic)

9. Описание объекта оценки

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика
Область, край:	Самарская область
Населенный пункт:	г.Тольятти
Район:	Автозаводский
Микрорайон:	-
Местоположение в районе:	в центре
Транспортная доступность:	средняя
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	присутствуют все виды общественного транспорта
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.):	присутствуют все виды социальных услуг
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры*:	остановка, 5 мин. пешком
Экологическая обстановка:	относительно благоприятная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	хорошее, присутствуют насаждения, детская площадка, парковка
Дополнительная существенная информация:	местоположение объекта оценки на карте города приведено в приложениях к Отчету

* - остановка общественного транспорта

Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика (часть данных с технического паспорта)
Тип здания:	жилой дом
Количество этажей:	14
Фундамент:	железобетонный
Материал стен здания:	кирпичные
Материал перекрытий:	железобетонные
Планировка:	улучшенная (элитная)
Серия, тип постройки*:	нет данных
Год постройки:	2007
Тип недвижимости:	вторичный рынок
Подъездов в доме*:	1
Квартир в доме*:	96
Собщ дома, кв.м.*:	6042,1

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). Группа и тип зданий. Краткая характеристика здания. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120

Расчет износа на дату проведения оценки

Для расчета износа применим упрощенную формулу метода срока жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания, так и для здания в целом.

Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = (T_{\text{факт}} / T_{\text{н}}) \cdot 100\%, \text{ где}$$

И - физический износ, округленно до целого числа, %;

$T_{\text{факт}}$ - хронологический возраст (на дату оценки), лет;

$T_{\text{н}}$ - типичный срок физической жизни (нормативный), лет.

$$T_{\text{факт}} = 2024 - 2007 = 17$$

$$T_{\text{н}} (\text{I группа зданий}) = 150$$

$$И = (17 / 150) * 100 \% = 11 \%$$

Износ, %:	11
Год последнего капитального ремонта*:	н/д
Запланирован капитальный ремонт*:	2051
Запланированные работы*:	ремонт крыши
Ремонт будет проводиться*:	без отселения
Планируется снос здания*:	нет, дом не находится в аварийном состоянии и не состоит в списках на снос / капитальный ремонт с отселением
Об участии здания в программе «Реновация»*:	не включен в программу
Запланирована реконструкция здания*:	нет
Планируется снос здания*:	нет
Историко-культурный статус здания*:	не имеет

* <https://www.reformagkh.ru>

<https://dom.gosuslugi.ru/#!/capital-repair/house-programs>

Техническое обеспечение здания

Показатель	Описание или характеристика (часть данных с технического паспорта)	
Газоснабжение:	центральное	
Канализация:	центральная	
Отопление, вентиляция:	центральное	
Водоснабжение:	холодное	центральное
	горячее	центральное
Электроснабжение:	центральное	
Индивидуальные счетчики потребления электроэнергии:	есть	
Лифт:	есть	
Мусоропровод:	есть	
Интернет:	есть	
Организованная стоянка а/т или подземный гараж:	стихийная парковка	
Состояние подъезда (субъективная оценка):	хорошее	

Дополнительная существенная информация:

По мнению оценщика, дом не является ветхим, аварийным. Оценщик не располагает информацией о предполагаемом сносе, реконструкции или капитальном ремонте с отселением.

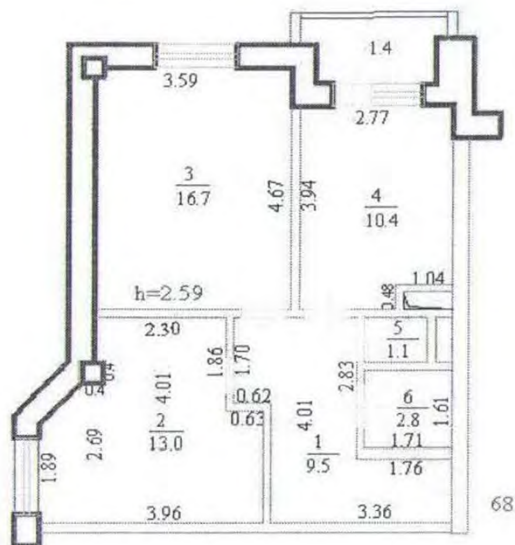
Общая характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика (часть данных с технического паспорта)
Этаж расположения:	10
Площадь общая, кв.м.:	53,50
Площадь общая (с учетом балкона/лоджии):	н/д
Площадь жилая, кв.м.:	29,70
Количество комнат:	2
Площадь кухни, кв.м.:	10,40
Жилая комната, кв.м.:	16,70
Жилая комната, кв.м.:	13,00
Жилая комната, кв.м.:	нет
Жилая комната, кв.м.:	нет
Коридор, кв.м.:	9,50
Санузел, кв.м.:	н/д
Ванная, кв.м.:	2,80
Туалет, кв.м.:	1,10
Подсобные помещения (кладовка, шкаф и т.п.), кв.м.:	н/д
Лоджия / балкон, кв.м.:	1,40

Высота потолков, м.:	2,59
Вид из окон:	на две стороны
Слаботочное обеспечение:	молниезащита, TV антенна
Дополнительные системы безопасности:	железная дверь, домофон
Состояние объекта (субъективная оценка):	хорошее
Видимые дефекты внутренних конструкций:	-
Соответствие планировки поэтажному плану:	-
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке:	-
Внесенные изменения:	-
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока):	-
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения:	-
Вентиляционный короб:	-
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия):	-
Изменение общих границ объекта недвижимости:	-
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам:	-

план по документам

план по фактический



Нормативная база:	-
Возможность узаконивания:	-
Ориентировочная стоимость устранения не узаконенной перепланировки, руб.:	-
Ориентировочная стоимость узаконивания перепланировки, руб.:	-
Кадастровая стоимость (https://rosreestr.ru), руб.:	2761743.83

Дополнительная информация

Покрытие полов:	- в жилых комнатах	-
	- в прихожей, кухне	-
	- в ванных комнатах, санузлах	-
Отделка стен:	- в жилых комнатах	-
	- в прихожей, кухне	-
	- в ванных комнатах, санузлах	-

Отделка потолков:	-	-
Проемы оконные:	-	в жилых комнатах -
	-	в кухне -
	-	балкон / лоджия -
Проемы дверные:	-	входная -
	-	межкомнатные -
Встроенная мебель:	-	-
Кондиционер:	-	-
Качество отделки (по данным заказчика):	-	<i>хорошее</i>
Сантехника,	-	в кухне -
умывальники:	-	в ваннных комнатах, санузлах -
Отопление:	-	-
Водопровод:	-	-
Канализация:	-	-
Электрооборудование:	-	-

10. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки с указанием источника их получения

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Наименование документа	Правообладатель / доля в праве	Номер и дата выдачи / составления	Источник информации
Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.	Скребенков Владимир Кузьмич	б/н 07.09.2022г.	Копия документа предоставлена заказчиком (хранится в архиве Оценщика)
Технический, кадастровый паспорт и(или) его копия не предоставлены			-

Подробный перечень правоустанавливающих документов указан в копии документа удостоверяющего государственную регистрацию права или иного документа государственного образца, а так же копии этих документов приведены в Приложении к Отчету.

Предоставленные документы отвечают требованиям раздела IV Федерального стандарта оценки №3 «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки». В соответствии с требованиями ФСО-7 (абз.7 п.11) объем исследований определялся Оценщиком исходя из принципа достаточности. Копии указанных документов содержатся в *Приложении* к настоящему Отчету.

11. Анализ рынка объекта оценки

Краткое описание городского округа Тольятти¹

Тольятти (до 1964 года Ставрополь, от греч. Σταυρούπολη - букв.: Город креста, встречаются неофициальные названия: Ста́врополь - на - Во́лге или Ста́врополь - Во́лжский) - город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, в который не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Входит в Самарско - Тольяттинскую агломерацию. Расположен на левом берегу Волги напротив Жигулей. Население: 710567 чел. (2017), 707408 чел. (2018); самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации.

Основан в 1737 году Василием Татищевым как город - крепость Ставрополь для защиты российских земель от кочевников, а также с целью переселения крещёных калмыков. В XIX и начале XX веков был известен в России как доступный климатический курорт и кумысолечебница. В 1953 - 1955 годах перенесён на более высокое место, так как при создании Куйбышевского водохранилища прежний город был затоплен. С 1964 года носит имя итальянского коммуниста Пальмиро Тольятти. В 1970-е годы произошёл резкий прирост населения в связи со строительством ВАЗа, который и сегодня является градообразующим предприятием.

Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «ГМ-АвтоВАЗ») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5 Е30 АН6 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт - Курумоч. Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского. В Тольятти пять высших учебных заведений, старейшим из которых является Тольяттинский государственный университет. Действуют музеи, театры, городской симфонический оркестр, консерватория, филармония. День города празднуется в первое воскресенье июня. В окрестностях города ежегодно проходит Грушинский фестиваль, собирающий сотни тысяч участников.

По численности населения Тольятти занимает 19-е место в России. Есть предложения о присоединении к Тольятти города-спутника Жигулёвска, а также части Ставропольского района Самарской области.

Географическое положение

Тольятти расположен в среднем течении реки Волги на её левом берегу в 70 км вверх по течению от Самары. Город располагается в пределах степного плато, на левом берегу Куйбышевского водохранилища к северу от Самарской Луки на территории с координатами 53°28' (полуостров Копылово) - 53°35' (промзона Автозаводского района) северной широты (около 17,5 км) и 49°12' (промзона Автозаводского района) - 49°54' (микрорайон Поволжский) восточной долготы (около 39 км). Общая протяжённость границ города - 149 км, на которых он граничит с Ставропольским районом Самарской области и городом Жигулёвском.

Южная граница города примыкает к приплотинному участку Куйбышевского водохранилища. К северу и западу от города расположены сельскохозяйственные поля. К востоку, а также в центре города, находятся лесные массивы. На противоположном берегу Волги находятся город Жигулёвск и Жигулёвские горы. Город расположен непосредственно на границе трёх физико-географических



Город
Тольятти

Страна  Россия
Субъект Федерации Самарская область
Городской округ Тольятти
Внутреннее деление 3 района
Глава городского округа Анташев Сергей Александрович

История и география

Основан	20 июня 1737
Город с	1780 года
Площадь	314,78 км ² ^[1]
Высота центра	90 м
Тип климата	умеренно континентальный
Часовой пояс	UTC+4

Население

Население	707 408 чел. (1 января 2018)
Плотность	2257,34 чел./км ²
Агломерация	Самарско-Тольяттинская
Национальности	русские, татары, украинцы, чувашаи, мордва и другие
Конфессии	православные, мусульмане и другие
Этнохороним	тольяттинцев, тольяттинка, тольяттинцы

Официальный язык русский

Цифровые идентификаторы

Телефонный код	+7 8482
Почтовый индекс	445000–445999
Код ОКАТО	38 440 000 000 [☞]
Код ОКТМО	38 740 000 001 [☞]

Прочее

День города	первые выходные июня
Награды	
Неофициальные названия	Автомобильная столица России, Автоград



районов: Самарской Луки, Мелекесского низменного Заволжья и лесостепного Заволжья - весьма различных между собой по рельефу, флоре, фауне, ведению хозяйства. Однако все районы в значительной части попадают в зону влияния такого крупного города как Тольятти. Площадь городской территории равна 31479 га. В границы города входят: селитебные территории площадью 5270 га (16,7%); промышленно-коммунально-складские зоны - 5532 га (17,6%); территория внешнего транспорта - 1032 га (3,3%); городские леса - 8042 га (25,5%); земли сельскохозяйственного использования - 724 га (2,3%). Все три административных района города вытянуты вдоль течения Волги на протяжении 40 километров. Расстояние между Центральным и Комсомольским районами 5-7 километров, между Центральным и Автозаводским - около 3 километров. Районы города разделены между собой лесными массивами. По площади районы города мало отличаются друг от друга: на Автозаводский район приходится 36% городской территории, на Центральный и Комсомольский по 32%.

Климат

В Тольятти умеренно континентальный климат с жарким летом и холодной зимой. Однако он заметно смягчается Куйбышевским водохранилищем, непосредственно влияющим на территории на расстоянии 1-3 км (Комсомольский и Автозаводский районы города, Центральный район только в районе Портпосёлка). Значительно влияют на климат особенности планировки города, состоящего из обособленных районов, разделённых лесными массивами. Влияние рельефа на микроклимат несут незначительное из-за его слабой выраженности.

Средняя температура января -10,6 °С, средняя температура июля +20,9°С. Абсолютный максимум температуры зафиксирован 2 августа 2010 г. и равнялся +40,5°С. Предыдущий рекорд составлял +39°С (июль 1984 г.). Абсолютный минимум -43,4°С (1 января 1979 г.). Среднегодовая температура +5,1°С. Разница между температурой в городе и на прилегающих территориях в среднем составляет 1,2°С летом и 4,5°С зимой. Количество солнечных часов (дней) в году - 2113 часов (285 дней).

Время ледостава на водоёмах города - ноябрь, декабрь. Время вскрытия льда - начало апреля. Продолжительность периода с постоянным снежным покровом - 143 дня. Средняя высота снежного покрова достигает 33 сантиметров, рекордной была зима 1975-1976 годов, когда толщина снежного покрова достигала 88 см. Заморозки возможны до середины мая.

Среднее количество осадков - 492 мм в год, из которых треть приходится на холодное время года. Характерны большие колебания годовых (от 355 мм 1965 году до 615 мм в 1966 году) и месячных сумм осадков, частые засушливые периоды, случаются засухи. Всё это позволяет отнести территорию города к зоне рискованного земледелия. Также, как и с температурным режимом, наблюдается различие между осадками непосредственно в городской застройке и на окружающих территориях. В городе из-за загрязнения атмосферы туманы встречаются вдвое чаще, чем в окрестностях, на 20-30 мм выше уровень осадков, но относительная и абсолютная влажность на 5-10% ниже (выпавшая влага быстрее испаряется с асфальта или удаляется ливневой канализацией). В целом влажность воздуха в Тольятти составляет 80-85% зимой и 55-70% в тёплый период.

Роза ветров города характеризуется следующим образом: в холодный период года преобладают ветра южного и юго-западного направления, в тёплый - западного и северо-западного. Среднегодовая скорость ветра около 3,9 м/с. Среднемесячные скорости ветра изменяются от 3,2-3,5 м/с (июнь - август) до 4,6 м/с (октябрь). Среднегодовая повторяемость штилей составляет 13%, ветров до 1 м/сек. - 27%, а повторяемость ветров в 7 м/с и выше составляет 5%.

Климат Тольятти													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °С	4	7	16	29	33	39	40,1	40,5	33	26	12	7	40,5
Средний максимум, °С	-6,2	-5,9	-0,7	10,3	19,6	24,6	26,2	23,5	17,2	8,5	-0,7	-5,6	9,3
Средняя температура, °С	-10,6	-10,1	-4	6,8	14,6	19,3	20,9	18,6	13	5,4	-2,3	-7,4	5,4
Средний минимум, °С	-14	-14,4	-9,6	1,8	9,7	14,2	16,4	14,8	9,7	2,9	-5,8	-12,7	1,2
Абсолютный минимум, °С	-43	-39	-32	-25	-5	-2	5	0	-3	-15	-30	-41	-43
Норма осадков, мм	36	29	22	31	37	52	59	48	50	45	39	36	484

Рельеф

Памятник основателю города Василию Татищеву на берегу Волги в зоне отдыха. На противоположной стороне видны Жигули. Рельеф городской территории определяется нахождением

города в Среднем Заволжье (часть Русской равнины). Согласно тектонической схеме Тольятти находится в пределах Ставропольской депрессии, по структурно-тектоническому признаку в соответствии со схемой регионального инженерно-геологического районирования Русской платформы рассматриваемая территория входит в пределы Уральской антеклизы. На левом берегу Волги в четвертичное время сформировалась серия аккумулятивных террас. Число выделяемых террас и возраст отдельных из них остаются дискуссионными. I и II надпойменные террасы затоплены Куйбышевским водохранилищем. III надпойменная терраса в рельефе выражена слабо, её условно отмечают в южной части Комсомольского района. В основном город расположен на поверхности IV (Хазарской) и V (Бакинской) надпойменных террас. Четвёртая надпойменная терраса шириной 12-15 км относительно ровная с уклоном в сторону Волги, сложена суглинками, глинами, песками. В районе водохранилища береговой склон сильно изрезан оврагами. Пятая надпойменная терраса вытянута вдоль Волги полосой шириной до 30 км. Сложена в основном песчано-супесчаными отложениями, с прослоями суглинков.

Флора и фауна

Тольятти расположен на границе лесостепной и степной зон. Все три района города окружены лесами, преимущественно сосновыми на западе, дубовыми, осиновыми, берёзовыми, липовыми на юге. В Комсомольском районе в парке отдыха нет ни одного посаженного дерева. Площадь лесных массивов города в 2005 году составляла 8042 га, что составляет примерно 25% от общей площади города. Лесные массивы города Тольятти и пригородной зоны расположены на глубоких рыхлых песчаных почвах наносно-намывного происхождения и относятся к лесам первой группы почвозащитного и водоохранного значения. Лесной квартал № 2 площадью 167 га отнесён к разряду памятников природы. Площадь зелёных насаждений частного сектора города весьма велика и составляет примерно 3000 га. И хотя при застройке особое внимание было уделено озеленению города: было создано специальное строительное управление, которое высаживало зелёные насаждения строго по научно обоснованному проекту и контролировало посадку и уход за каждым деревом и кустом, площадь зелёных насаждений общего пользования на непосредственно жилой территории всего 755 га. Самые старые посадки уже требуют замены (в Центральном районе таких более 70% от общего числа).

Население

На 1 января 2020 года по численности населения город находился на 19 месте из 1115 городов Российской Федерации, занимая первое место по численности среди городов - не областных центров. Автозаводский район города - крупнейший в Поволжье район по численности населения (429 154). Долгое время существования города численность постоянного населения не превышала 10 тысяч человек. Так к началу XX века население Ставрополя составляло 5974 человека. В 1920 году население города составило 10 332 человека (5689 женщин и 4643 мужчины). По сравнению с 1897 годом прирост составил 73,1%. Однако гражданская война и голод 1921 - 1922 гг. повлияли на то, что количество населения в 1920-е годы не только не возросло, но и сократилось. За три года - с 1920 по 1923 гг. население Ставрополя уменьшилось более чем на 4,5 тыс. жителей. Численность на 01.01.2020 составляет 699 429 человек. Мужчин 45,7% Женщин 54,3% Средний возраст жителей 39,8 лет.

2005	2010	2012	2015	2016	2017	2018	2019	январь.20
717 500	721 752 ↗	719 600 ↘	718 869 ↘	712 392 ↘	710 567 ↘	707 407 ↘	702 831 ↘	699 429 ↘

Административное деление Тольятти

Тольятти, крупный город в Самарской области, и соответствующий ему городской округ делится на 3 района.

В рамках административно-территориального устройства, он является городом областного значения. В рамках местного самоуправления, город составляет муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе. Районы города не являются муниципальными образованиями. Характерной особенностью города является территориальная обособленность друг от друга его районов. В восточной части города расположен Комсомольский район, который включает поселки-микрорайоны Комсомольский, Жигулёвское Море, Фёдоровка, Шлюзовой и др. Этот район исторически и географически связан со строительством плотины Жигулёвской (Куйбышевской) ГЭС Куйбышевского водохранилища и функционированием речного

порта, плотины и шлюзов, а также с промрайоном, в котором доминирует строительная промышленность. К северо-западу от него, отделенный трёхкилометровой полосой леса, расположен Центральный район, который в быту называют Старым городом. Исторически этот район связан с затоплением старого города Ставрополя при строительстве Куйбышевской (Жигулёвской) ГЭС и переселением его жителей, а также со строительством группы крупных химических предприятий, расположенных в промрайоне, примыкающем к Старому городу с северо-востока. В Центральном районе города размещается администрация муниципального образования Тольятти. У затопленной части старого Ставрополя находится микрорайон Портовый. Западная часть города составляет Автозаводской район, отделённый от Центрального района массивом леса шириной 4-6 км. Исторически и функционально этот район связан с группой предприятий АвтоВАЗа, расположенного к северу от жилой части Автозаводского района. Все районы имеют прямое транспортное сообщение, направления автомагистралей которых часто имеют запутанные маршруты, что делает районы города фактически конурбацией трёх отдельных городов.

Микрорайоны

Районы города включают ряд микрорайонов, в том числе бывших населённых пунктов.

В Центральном районе:

- Загородный (в северной части района);
- Портовый (в южной части района).

В Комсомольском районе:

- Жигулёвское Море;
- Новоматюшкино;
- Поволжский;
- Фёдоровка;
- Шлюзовой.



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

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

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

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

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

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

Положение России в мире

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их

сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически

Основные экономические показатели России январь-август 2023 года

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

№		I полугодие 2023 г.	
			в % к I полугодию 2022г.
1	Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5	101,6
2	Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6
3	Реальные располагаемые денежные доходы		104,7
		август 2023г.	
			в % к августу 2022г.
4	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,3
5	Индекс промышленного производства		105,4
6	Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2
7	Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	10,2	112,3
8	Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,8	100,4
9	в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6
10	Оборот розничной торговли, млрд рублей	4168,7	111
11	Объем платных услуг населению, млрд рублей	1263,9	105,2
12	Индекс потребительских цен		105,2
	Индекс цен производителей промышленных товаров		110,6
13	Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4
14	Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн	0,5	72,8

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоевропейскую мировую экономику и долларовую систему

финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении номинального оборота ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и др. В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты промышленной металлургии, химического производства, сельского хозяйства, лесного хозяйства. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со

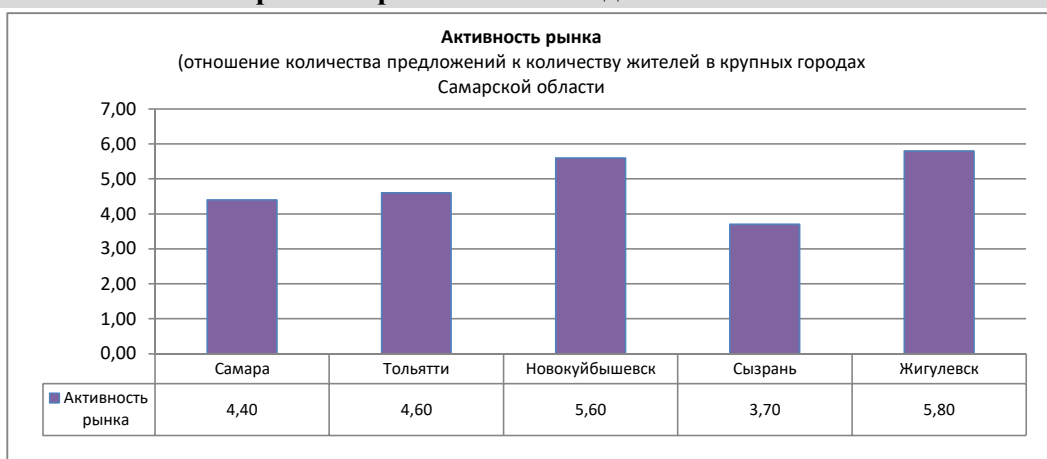
всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение - квартира в многоэтажном жилом доме.

Данный объект оценки не может сравниваться с нежилыми помещениями, предназначенными под коммерческое использование или с индивидуальными жилыми домами (иные ценообразующие факторы - например наличие земельного участка, сада, пешеходного трафика и т.д.). Таким образом, исследуется рынок жилых квартир в многоквартирных домах.

Анализ вторичного рынка жилой недвижимости в г.Тольятти³



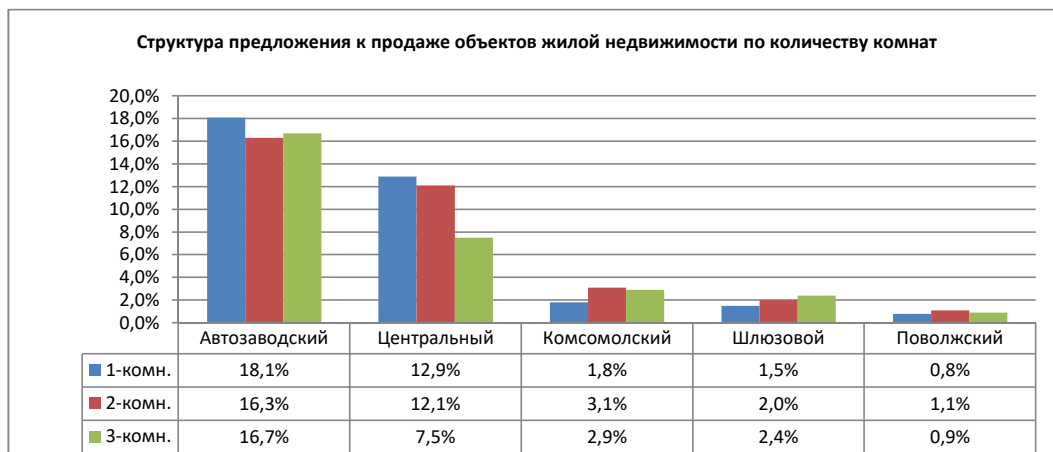
При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3190 уникальных предложений, опубликованных в июле 2021 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiryi/>). На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе административных районов предложения к продаже представлены следующим образом:



³ <http://sofgi.ru/articles/>

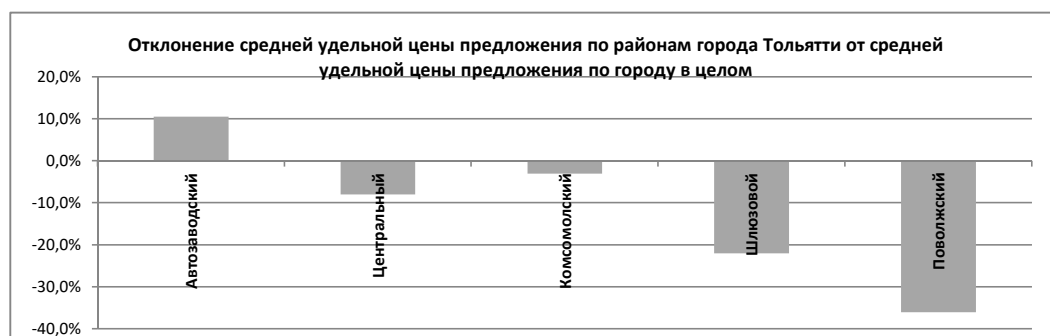
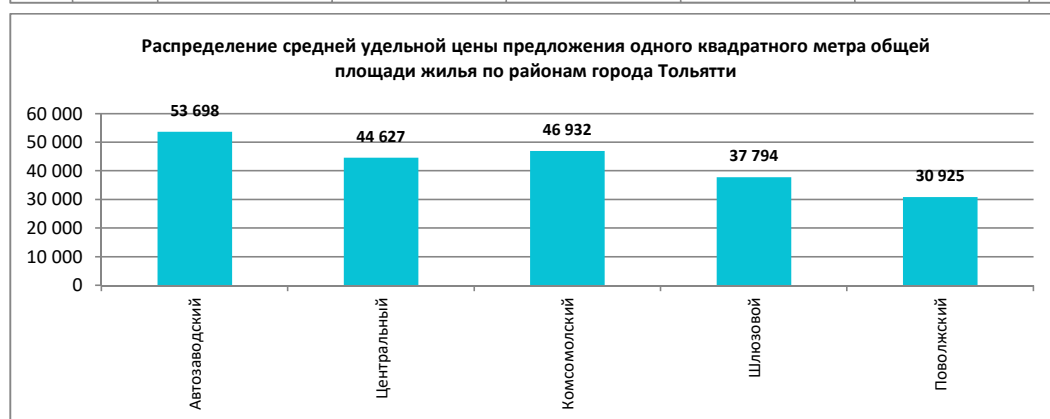
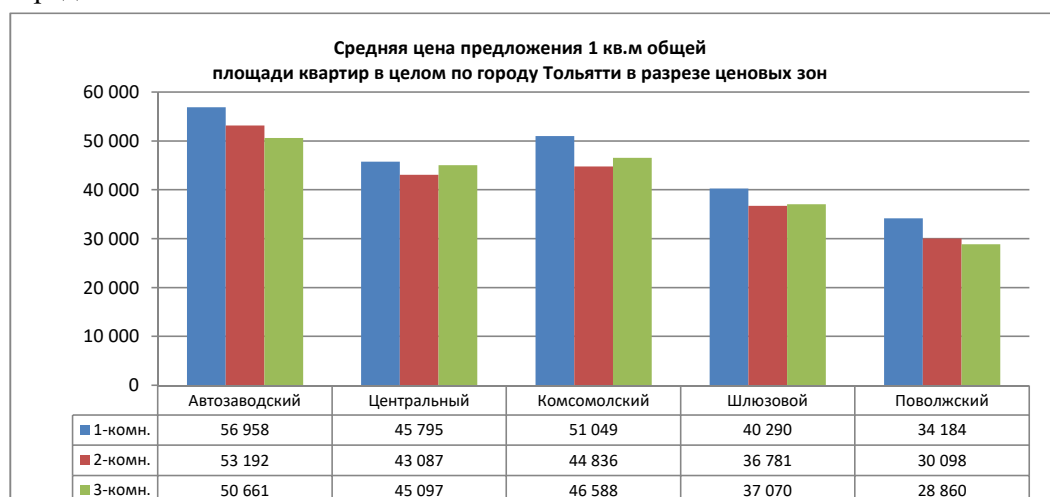
Наибольшее количество предложений (51%) приходится на Автозаводский район, что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

По количеству комнат структура предложения объектов жилой недвижимости города Тольятти представлена следующим образом:



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) г.Тольятти приходится на Автозаводский район, при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 18,1%.

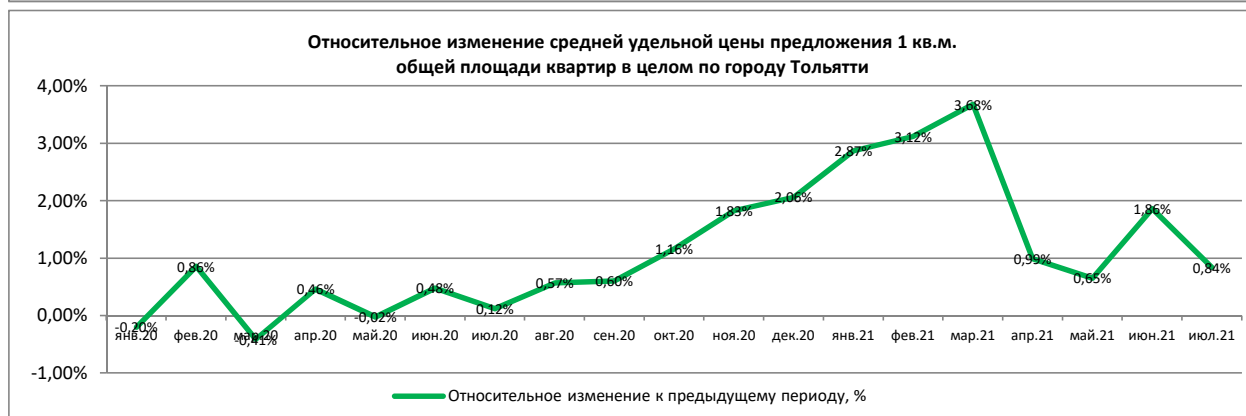
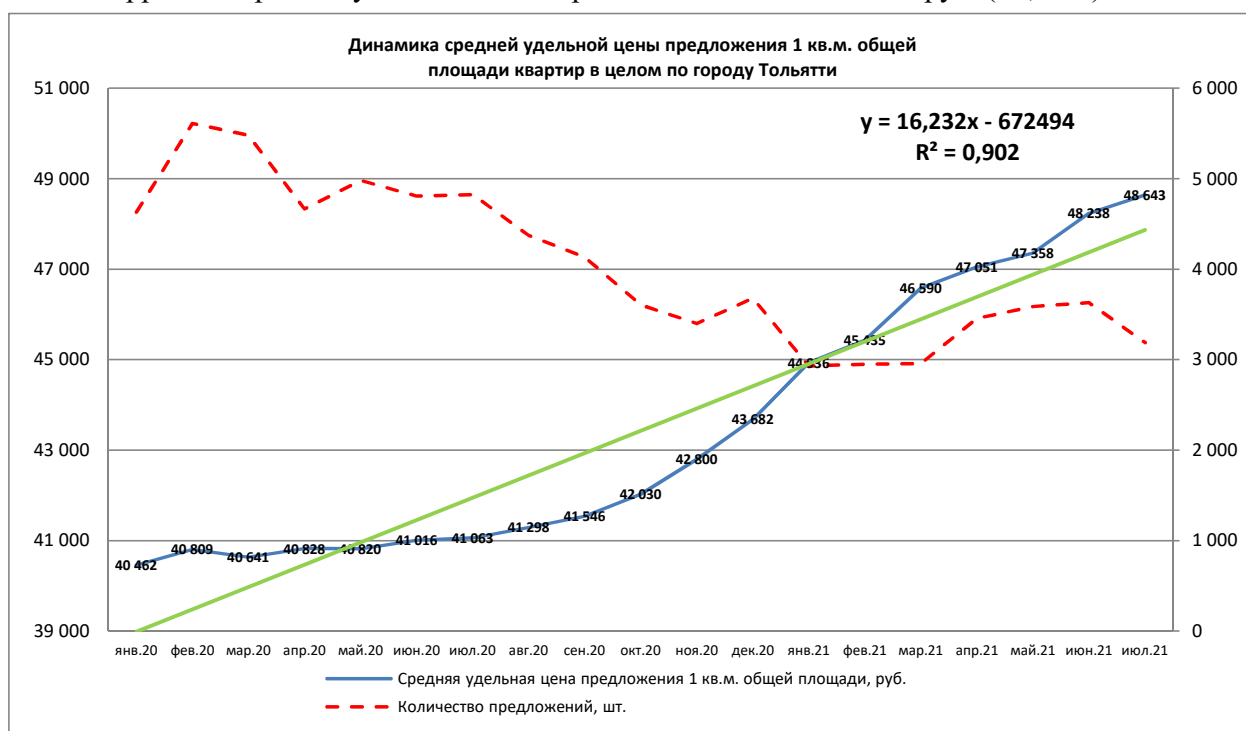
Наименее представлены предложения однокомнатных квартир в «Поволжском» – 0,8% от общего количества предложений.



Динамика цен предложений

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в июле 2021 года прошла положительная коррекция средней цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в

многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти по отношению к июню 2021 года. Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 405 руб. (+0,84%).



Анализ цен предложений⁴

Цены предложений 1 м² жилой недвижимости на вторичном рынке Тольятти. Данные генерируются информационной системой «Волга-Инфо» на основе актуальных предложений о продаже одно-, двух-, трех-, четырехкомнатных (и более) квартир. В таблице также показана динамика изменений цены квадратного метра.

	Цена за 1 м ²	Цена за 1 м ² неделю назад	Цена за 1 м ² месяц назад
1 комн.	69 566	69 738 ↓-0,25%	68 823 ↑+1,07%
2 комн.	55 755	55 893 ↓-0,25%	56 110 ↓-0,64%
3 комн.	55 380	55 815 ↓-0,79%	57 611 ↓-4,03%
4+ комн.	52 173	52 266 ↓-0,18%	53 162 ↓-1,9%

⁴ <http://volgainfo.net/statistica>

Анализ рынка новостроек жилой недвижимости в г.Тольятти⁵

Анализ рынка новостроек Самарской области проведен на основе данных, публикуемых на портале «Единой информационной системы жилищного строительства» (ЕИСЖС) (<https://наш.дом.рф>). В июле 2021 года в Самарской области в стадии строительства находился 141 объект. Общая площадь объектов, находящихся в стадии строительства – 1 514 501 кв.м. (28 374 квартир). По состоянию на конец июля остаток объектов, предлагаемых по ДДУ, составил 682 746,71 кв.м (45,08%). Всего за июль 2021 год в Самарской области было заключено 573 ДДУ. Общая площадь объектов по заключенным ДДУ составила 35 961,93 кв.м, количество привлеченных денежных средств – 2 277 524 000 руб. Таким образом, средняя стоимость 1 кв.м на первичном рынке недвижимости, по итогам июля 2021 года, составила 63 332 руб.

Анализ объемов предложений и динамики продаж на первичном рынке г.Тольятти

Период	Тольятти									стоимость 1 кв.м. руб.
	всего объектов в стадии стр-ва	общее кол-во квартир в стадии стр-ва	общая площадь объектов в стадии стр-ва	остаток	предложения	в том числе новых	продано			
	шт.	шт.	кв.м.	%	кв.м.	кв.м.	ДДУ	кв.м.	руб.	
2019				85,14	1 030 473,52		266	18 062,63	665 802 116	36 861
1 квартал						0,00	93	4 938,08	210 452 836	42 618
2 квартал							97	5 000,41	243 577 750	48 712
июл.20				75,66	95 333,51	0,00	44	2 669,72	93 105 411	34 875
2020							632	30 402,67	1 428 540 392	46 987
янв.21	13	2456	130308	59,52	77 555,21	0,00	98	4 287,73	200 656 443	46 798
мар.21	14	2077	107882	77,2	83 289,43	14 008,50	178	8 583,11	420 540 294	48 996
1 квартал						14 008,50	276	12 870,84	621 196 737	48 264
апр.21	14	2077	107882	58,9	63 547,81	0,00	101	5 745,21	264 547 370	46 099
май.21	14	2077	107882	50,44	54 410,91	0,00	178	9 136,90	462 634 345	50 634
июн.21	13	2004	104026	46,9	48 785,99	0,00	105	5 693,02	300 117 329	52 717
2 квартал						14 008,50	276	12 870,84	621 196 737	48 264
июл.21	13	1959	100076	53,71	53 748,47	8 923,00	37	1 855,17	104 803 487	56 493
2021						22 931,50	697	35 301,14	1 753 599 268	49 675
июл.21 / июн.21										
изменения к прошлому месяцу, ед.				6,81	4 962,00	8 923,00	-68	-3 838,00	-195 313 842	3 776
изменения к прошлому месяцу, %					9,12		-38,20	-42,00	-42,22	7,46
янв.-июл.21 / янв.-июн.20										
изменения к аналогичному периоду прошлого года, ед.				-20,48	-33 612,00	3 441,00	463	22 693,00	1 206 463 271	6 280
изменения к аналогичному периоду прошлого года, %					-34,16	792,28	197,86	179,99	220,51	14,47

По состоянию на конец июля остаток объектов, предлагаемых по ДДУ в г. Тольятти, составил 53 748,47 кв.м (53,71%). Всего за июль 2021 год в г. Тольятти заключено 37 ДДУ. Общая площадь объектов по заключенным ДДУ составила 1 855,17 кв.м, количество привлеченных денежных средств - 104 803 487 руб. Таким образом, средняя стоимость 1 кв.м по итогам июля 2021 года, составила 56 498 руб. (+7,46%) по сравнению с июнем 2021 г.

⁵ <http://sofigi.ru/articles/>

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право:	Согласно исследованиям Ассоциации «СтатРиелт», а так же исходя из опыта проведения оценки множества объектов, диапазон поправки на торг при продаже квартир составляет от 2% до 10%. В достаточно редких случаях цена сделки и цена предложения совпадают.
Условия финансирования:	Типичные (рыночные), нетипичные. Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки. Нетипичные условия, увеличивающие цену сделки: расчет неденежными средствами, наличие отсрочки платежа, др.
Тип цены:	Цена сделки, цена предложения. Сделка -3%; для предложения скидки находятся в диапазоне [2%; 10%].
Местоположение:	Согласно проведенному анализу квартиры в Комсомольском и Центральном районах г.Тольятти несколько дороже, чем в Автозаводском районе. Оценщиком был проведен анализ, так же анализ использовался при обосновании вносимых корректировок.

12. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (далее – ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем непременно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие ННЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу.

подразумевается, что определение ННЭИ является результатом суждения оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки. ННЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, ННЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, ННЭИ имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого объекта.

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира, расположенная в многоэтажном жилом доме, то ННЭИ будет являться использование в качестве жилья (квартира), т.е. по назначению, без рассмотрения других вариантов.

13. Применение подходов оценки для обоснования итоговой величины стоимости ***Определение стоимости объекта оценки затратным подходом***

Оценка объектов недвижимого имущества предусматривает использование трех подходов для расчета их стоимости, которые традиционно установились практикой независимой оценки и которые вошли в Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости: затратный, сравнительный, доходный.

Оценщик может не использовать некоторые подходы, но в этом случае Оценщик должен обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В настоящем Отчете при оценке стоимости объекта оценки Оценщиком был использован сравнительный подход.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Стоимость строительства аналогичных объектов не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большой степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.).

Объект оценки представляет собой помещение. Во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах (строительство здания), приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применялся.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене,

- оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
 4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
 5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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 предлагаемого дома, 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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем, на основании анализа, а так же путем расчета (более подробное объяснение и расчеты приведены в Приложении№1 к Отчету). Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг)*
- *Корректировка на дату продажи/предложения*
- *Корректировка на имущественные права*
- *Корректировка на условия финансирования*
- *Корректировка на местоположение*
- *Корректировка на транспортную доступность*
- *Корректировка на материалы стен здания*
- *Корректировка на коммуникации*
- *Корректировка на этаж расположения*
- *Корректировка на планировку квартиры*
- *Корректировка на количество комнат*
- *Корректировка на наличие балкона/лоджии*
- *Корректировка на остекление балкона/лоджии*
- *Корректировка на окна*
- *Корректировка на входную дверь*
- *Корректировка на наличие встроенной мебели*
- *Корректировка на наличие системы кондиционирования*
- *Корректировка на качество отделки*
- *Корректировка на площадь квартиры*

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным

путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (см. Приложение №1).

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов к оценке

Практика оценки показала, что для расчета стоимости квартир в условиях динамичного рынка необходимо применять только сравнительный подход, так как применение двух остальных подходов (затратного и доходного) приведут к искажению рыночной стоимости объекта оценки. В данной работе оценщик решил отказаться от использования затратного и доходного подходов к оценке по следующим причинам.

Затратный подход предполагает обоснование рыночной стоимости объекта с позиций затрат на создание точной копии или аналога оцениваемого объекта. Потенциальный покупатель квартир не имеет возможности создать замещающий объект, эту функцию выполняют застройщики. Применение затратного подхода к оценке квартир при определении их рыночной стоимости затруднено при определении прибыли предпринимателя (застройщика), которая почти недоступна и противоречива. При определении цены продажи квартир на первичном рынке застройщик ориентируется на цены вторичного рынка, поэтому в формировании рыночной стоимости затратный подход практически не участвует.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых или нежилых помещений.

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Доходный подход, в его основе лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объектам оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использована исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Тольятти развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не

имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, доходный подход к оценке квартир, как и затратный подход не соответствует типичной мотивации потенциального покупателя. Применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости квартир является самым распространенным и единственным с точки зрения правильного отражения всех факторов влияющих на рынок жилья и расчета рыночной стоимости.

14. Обобщение (согласование) результатов оценки

Целью согласования результатов, полученных при использовании подходов оценки, является определение преимуществ и недостатков каждого из них. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика. Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), вес равный 1 был присвоен сравнительному подходу:

Подход (метод)	Результат, руб.	Весовой коэффициент	Вклад в рыночную стоимость, руб.
<i>Затратный</i>	<i>обоснованно не применялся</i>		
<i>Сравнительный</i>	6 210 000	1,000	6 210 000
<i>Доходный</i>	<i>обоснованно не применялся</i>		
Итоговая величина стоимости (округленно):			6 210 000

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила:

6 210 000

Шесть миллионов двести десять тысяч рублей

15. Сертификат качества оценки

- 1) Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- 3) Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со Стандартами Оценки.
- 4) Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

16. Сведения о независимости оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор

- 1) Настоящим оценщик Холькин Александр Владимирович и ООО «ЭСТИМЕЙШН» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- 2) Оценщик Холькин Александр Владимирович 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.
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «ЭСТИМЕЙШН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- 4) Оценщик Холькин Александр Владимирович 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.
- 5) Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

17. Итоговое заключение о рыночной стоимости

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах анализа примененных в настоящем отчете подходов и методов оценки, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый (или условный) номер	Рыночная стоимость (НДС не облагается)
квартира, количество комнат - 2, общей площадью - 53,5 кв. м. (н/д - с учетом площади балкона/лоджии), жилая площадь - 29,7 кв. м., этаж расположения - 10	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д.54-Б, кв.68	63:09:0101181:737	6 210 000 <i>Шесть миллионов овети десять тысяч рублей</i>

18. Подпись оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником организации, его подпись заверяется печатью данной организации:

Оценщик



А.В. Холькин

Перечень приложений:

- Приложение №1: Таблица расчёта стоимости единицы общей площади объекта оценки
- Приложение №2: Местоположение объекта оценки на карте города.
- Приложение №3: Фотографии объекта оценки.
- Приложение №4: Документы на объект оценки.
- Приложение №5: Информационные материалы используемые при проведении оценки.
- Приложение №6: Документы, подтверждающие полномочия Оценщика.

Приложение №1: Таблица расчёта стоимости, единицы общей площади объекта оценки.

После проведения анализа рынка Оценщиком были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки, на дату оценки:

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип помещения	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Кол-во комнат	2	2	2	2	2	2
Условия предложения	-	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Дата продажи / предложения	-	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24	апр.24
Права собственности	собственность	нет данных / по умолчанию "собственность"	нет данных / по умолчанию "собственность"	нет данных / по умолчанию "собственность"	нет данных / по умолчанию "собственность"	нет данных / по умолчанию "собственность"
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Город	г.Тольятти	г.Тольятти	г.Тольятти	г.Тольятти	г.Тольятти	г.Тольятти
Район	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский	Автозаводский
Микрорайон	-	-	-	-	-	-
Адрес	ул. Маршала Жукова, д.54-Б, кв.68	ул. Маршала Жукова 54В	ул. Маршала Жукова 54В	ул. Юбилейная 87	ул. Фрунзе 10Б	ул. Фрунзе 10Б
Привлекательность местоположения	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Этаж / этажность	10 / 14	8 / 14	14 / 14	4 / 8	7 / 14	6 / 14
Площадь общая, кв.м.	53,50	55,00	53,50	52,20	53,30	67,00
Площадь жилая, кв.м.	29,70	29,80	23,30	30,00	28,50	36,00
Тип планировки	улучшенная (элитная)	улучшенная (элитная)	улучшенная (элитная)	улучшенная (элитная)	улучшенная (элитная)	улучшенная (элитная)
Балкон / лоджия	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Остекление балкона / лоджии	нет	евро	евро	евро	евро	евро
Окна	типовые	евро	евро	евро	евро	евро
Входная дверь	-	железная	железная	железная	железная	железная
Встроенная мебель	-	есть	есть	есть	есть	н/д (нет)
Кондиционер	-	10-20 кв.м.	10-20 кв.м.	н/д (нет)	10-20 кв.м.	н/д (нет)
Отделка	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Перепланировка	-	н/д (нет)	н/д (нет)	н/д (нет)	н/д (нет)	н/д (нет)
Цена, руб.		7 400 000	6 700 000	6 395 000	5 950 000	6 500 000
Цена за 1 кв.м., руб.		134 545	125 234	122 510	111 632	97 015
Источник информации		https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_55_m_814_et_3694887486	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_335_m_1414_et_3910082238	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_522_m_48_et_3820963488	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_533_m_714_et_4353995612	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_67_m_614_et_3901614695
Продавец (посредник)		АН Центр-Нед 8-958-766-86-86	Alekc 8-932-205-13-77	Самолёт плюс Тольятти 8-958-766-65-36	Юлия 8-906-341-31-78	Марина 8-958-766-03-79

Объяснение вносимых корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов будут внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, в обратном случае - положительная.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг)

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). (по данным Ассоциации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение
квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	10

Исходя из опыта проведения оценки множества объектов, а так же с учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, оценщик принимает значение поправки на торг 3%. В достаточно редких случаях цена сделки и цена предложения могут совпадать.

Корректировка на дату продажи/предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация по аналогам, корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка на имущественные права

Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. По скольку, в объявлениях не указаны "передаваемые права", оценщик по умолчанию принимает "собственность", учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и аналогов, корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка на условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как типичные, корректировка на условия финансирования не проводится.

Корректировка на местоположение

Основным механизмом рыночного саморегулирования является принцип спроса и предложения, который объясняет большие различия в ценах на объекты недвижимости в зависимости от их месторасположения. Корректировка на местоположение рассчитывается и проводится тогда, когда это требуется, исходя из анализа рынка жилой недвижимости г.о.Тольятти (раздел №11 Отчета), т.к. объекты могут располагаться в разных по привлекательности районах города.

Объект оценки	Район	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	Автозаводский	
Аналог 1	Автозаводский	аналогичны / не проводится
Аналог 2	Автозаводский	аналогичны / не проводится
Аналог 3	Автозаводский	аналогичны / не проводится
Аналог 4	Автозаводский	аналогичны / не проводится
Аналог 5	Автозаводский	аналогичны / не проводится

Корректировка на транспортную доступность

Все объекты имеют примерно одинаковое транспортное сообщение, поэтому корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка на материалы стен здания

Корректировка основана на различиях в строительных материалах и связанных с ними характеристиках домов. Все объекты имеют одинаковые материалы стен, поэтому корректировка по данному фактору не проводится.

Корректировка на коммуникации

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии "колонки" корректировка составляет - 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС №28, отдел 1 «Жилые здания». Корректировка проводится в том случае, если имеются различия между объектом оценки и аналогами.

Объект оценки	Коммуникации	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	
Аналог 2	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	аналогичны / не проводится
Аналог 3	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	аналогичны / не проводится
Аналог 4	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	аналогичны / не проводится
Аналог 5	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	аналогичны / не проводится
0,00	электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	аналогичны / не проводится

Корректировка на этаж расположения

Цена квартиры в немалой степени зависит от этажа, на котором она расположена, и от этажности здания. Большинство потенциальных покупателей «бракуют» помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Цена на недвижимость на первом и последнем этаже существенно отличается от того же показателя в отношении аналогичной квартиры на любом другом этаже. (по данным Ассоциации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

Показатель	Минимальное	Максимальное	Среднее
на средних этажах	-	-	0,00
на 1-м этаже	3	10	6,50
на верхнем этаже	1	8	4,50

Объект оценки	Этажность	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	10 / 14	
Аналог 1	8 / 14	аналогичны / не проводится
Аналог 2	14 / 14	4,50
Аналог 3	4 / 8	аналогичны / не проводится
Аналог 4	7 / 14	аналогичны / не проводится
Аналог 5	6 / 14	аналогичны / не проводится

Корректировка на планировку квартиры

Все объекты имеют одинаковый тип планировки, поэтому корректировка по данному критерию не проводится.

Корректировка на количество комнат

Стоимость кв.м. в квартире с меньшим количеством комнат обычно больше стоимости кв.м. в квартирах с большим количеством комнат, т.к. существуют оптимальные размеры объектов недвижимости, наиболее отвечающие требованиям потребителя. Избыточное превышение или недостаток необходимой оптимальной площади объекта приводит к изменению стоимости за единицу площади. Характер зависимости определен на основе анализа рынка жилой недвижимости (раздел №11 Отчета). Корректировка вводится в том случае, если имеются отличия аналога от объекта оценки.

Объект оценки	Кол-во комнат	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	2	
Аналог 1	2	аналогичны / не проводится
Аналог 2	2	аналогичны / не проводится
Аналог 3	2	аналогичны / не проводится
Аналог 4	2	аналогичны / не проводится
Аналог 5	2	аналогичны / не проводится

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Квартиры, имеющие балкон/лоджию пользуются повышенным спросом у покупателей, однако на стоимость большим образом влияет не количество таких помещений, а само наличие или отсутствие, поэтому корректировка, там где это требуется, проводится только на наличие или отсутствие балкона/лоджии. (по данным Ассоциации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

Показатель	Минимальное	Максимальное	Среднее
наличие / отсутствие (балкона / лоджии)	3	7	5,00

Объект оценки	Наличие балкона / лоджии	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	есть	
Аналог 1	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 2	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 3	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 4	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 5	есть	аналогичны / не проводится

Корректировка на остекление балкона/лоджии

Квартиры с балконом имеют больший спрос у покупателей, а тем более имеющие качественное остекление. Корректировка рассчитывается исходя из «Укрупненные показатели стоимости строительства», книга 2, Часть III. Укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ по объектам капитального строительства, площадь оконных проемов балконов/лоджий в стандартных планировка ≈ 6-8 кв.м.:

Код укрупненного показателя	Наименование конструктивных элементов и видов строительно-монтажных работ	Ед-ца измерения	Расчетная стоимость строительно-монтажных работ на единицу измерения, руб.
УПВР 1.6-07-001	устройство ограждения лоджий из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом с поворотными створками без подоконной доски	1 кв.м. просма	4 586
УПВР 1.6-07-003	устройство ограждения лоджий из раздвижных алюминиевых конструкций со стеклом 4 мм., без подоконной доски		7 668
УПВР 1.6-07-004	устройство ограждения лоджий из деревянных перелетов со стеклом 4 мм. створками, без подоконной доски		5 056

Объект оценки	Остекление балкона / лоджии	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	нет	
Аналог 1	евро	-0,43
Аналог 2	евро	-0,48
Аналог 3	евро	-0,50
Аналог 4	евро	-0,54
Аналог 5	евро	-0,49

Корректировка на окна

Квартиры оборудованные евро окнами гораздо предпочтительнее в качестве покупки, т.к. это улучшает визуальное, акустическое и климатическое состояние квартиры. Корректировка рассчитывается исходя из «Укрупненные показатели стоимости строительства», книга 2, Часть III. Укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ по объектам капитального строительства:

Код укрупненного показателя	Наименование конструктивных элементов и видов строительно-монтажных работ	Кол-во комнат	≈ площадь оконных проемов типовых квартир, кв.м	Единица измерения	Расчетная стоимость строительно-монтажных работ на единицу измерения, руб.	Среднее значение на единицу измерения, руб.
УПВР 1.6-01-003	установка пластикового оконного блока двусторчатого, с глухой и поворотно-откидной створками, двухкамерным стеклопакетом с пластиковой подоконной доской	1	5,5	1 кв.м. проема	5 052	5 785
		2	7,5			
УПВР 1.6-01-004	установка пластикового оконного блока трехстворчатого, с глухой и поворотно-откидной створками, двухкамерным стеклопакетом с пластиковой подоконной доской	3	10,5			
		4	12,5			

Объект оценки	Окна (остекление)	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	типовые	
Аналог 1	евро	-0,59
Аналог 2	евро	-0,65
Аналог 3	евро	-0,68
Аналог 4	евро	-0,73
Аналог 5	евро	-0,67

Корректировка на входную дверь

Квартиры оборудованные железными дверьми гораздо предпочтительнее в качестве покупки, т.к. это улучшает безопасность квартиры. Корректировка рассчитывается исходя из «Укрупненные показатели стоимости строительства», книга 2, Часть III. Укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ по объектам капитального строительства:

Код укрупненного показателя	Наименование конструктивных элементов и видов строительно-монтажных работ	Единица измерения	Расчетная стоимость строительно-монтажных работ на единицу измерения, руб.
УПВР 1.6-04-003	установка металлических дверных блоков улучшенного качества (Российского производства) с отделкой и утеплителем	1 шт.	27 640

Объект оценки	Окна (остекление)	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	-	
Аналог 1	железная	-0,37
Аналог 2	железная	-0,41
Аналог 3	железная	-0,43
Аналог 4	железная	-0,46
Аналог 5	железная	-0,43

Корректировка на наличие встроенной мебели

Так как оценка производится для целей залога, а залог на встроенную мебель не оформляется, оценщик вынужден учитывать этот фактор и определять стоимость без учета встроенной мебели и бытовой техники. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости, по той причине, что при реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой. Встроенная мебель и бытовая техника серийного (массового) производства, не старше 5-ти лет, стоимость которой входит в стоимость квартиры, оказывает влияние на стоимость продаваемой недвижимости и составляет: (По данным Ассоциации «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

Показатель	Минимальное	Максимальное	Среднее
квартиры и комнаты с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1	5	3,00

Объект оценки	Наличие встроенной мебели	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	-	
Аналог 1	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 2	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 3	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 4	есть	аналогичны / не проводится
Аналог 5	н/д (нет)	3,00

Корректировка на наличие системы кондиционирования

Наличие системы кондиционирования также влияет на стоимость квартиры. Корректировка рассчитывается исходя из «Укрупненные показатели стоимости строительства», книга 2, Часть III. Укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ по объектам капитального строительства:

Код укрупненного показателя	Наименование конструктивных элементов и видов строительно-монтажных работ	Единица измерения	Расчетная стоимость строительно-монтажных работ на единицу измерения, руб.
УПВР 2.2-04-001	устройство настенной системы кондиционирования «эконом» класса	1 кв.м.	1 154

Объект оценки	Система кондиционирования	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
	-	
Аналог 1	10-20 кв.м.	-0,31
Аналог 2	10-20 кв.м.	-0,34
Аналог 3	н/д (нет)	аналогичны / не проводится
Аналог 4	10-20 кв.м.	-0,39
Аналог 5	н/д (нет)	аналогичны / не проводится

Корректировка на качество отделки

Корректировка на отделку учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Это денежная корректировка, применяемая, к стоимости квадратного метра и рассчитывается на основе анализа Группы компаний «SRG» <https://ba.srg-it.ru/documents> и составляет, руб./кв.м.:

Объект оценки \ Аналог	без отделки (черновая / предчистовая)	требуется ремонт	среднее жилое	хорошее	современное / евроремонт	премиум / эксклюзивное
без отделки (черновая / предчистовая)	0	-2 500	-5 000	-8 000	-11 000	-13 000
требуется ремонт	2 500	0	-2 500	-5 500	-8 500	-10 500
среднее жилое	5 000	2 500	0	-3 000	-6 000	-8 000
хорошее	8 000	5 500	3 000	0	-3 000	-5 000
современное / евроремонт	11 000	8 500	6 000	3 000	0	-2 000
премиум / эксклюзивное	13 000	10 500	8 000	5 000	2 000	0

Объект оценки	Отделка		Корректировка на качество отделки относительно стоимости квартиры, руб./кв.м
	хорошее	аналогичны / не проводится	
Аналог 1	хорошее	аналогичны / не проводится	
Аналог 2	хорошее	аналогичны / не проводится	
Аналог 3	хорошее	аналогичны / не проводится	
Аналог 4	хорошее	аналогичны / не проводится	
Аналог 5	хорошее	аналогичны / не проводится	

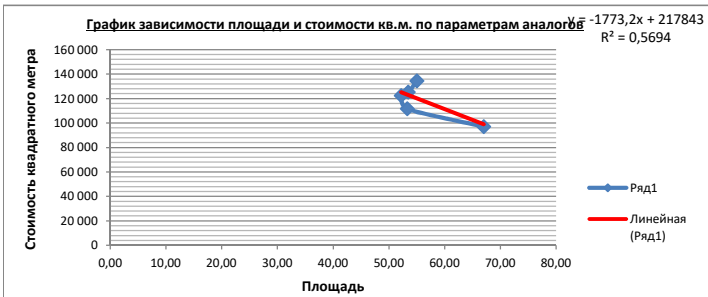
Корректировка на несогласованную перепланировку

Наличие или, наоборот отсутствие официального согласования перепланировки, произведенной в квартире, напрямую влияет на стоимость квартиры. Это денежная корректировка, применяемая, к общей стоимости объекта оценки и рассчитывается на основании данных специалистов строительных организаций, экспертная оценка, руб.:

Примерная стоимость устранения не узаконенной перепланировки (на основании данных специалистов строительных организаций), экспертная оценка, руб.:	-
---	---

Корректировка на площадь квартиры

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка производилась путем построения графика по площадям аналогов и стоимости скорректированной квадратного метра, и построения линии тренда с определением уравнения зависимости площади и стоимости квадратного метра, на основании полученных данных вводилась корректировка:



Объект оценки	Площадь, кв.м.	Процентная корректировка относительно стоимости квартиры, %
Объект оценки	53,50	
Аналог 1	55,00	0,22
Аналог 2	53,50	0,00
Аналог 3	52,20	-0,19
Аналог 4	53,30	-0,03
Аналог 5	67,00	1,95

Внесение корректировок в цены аналогов:

Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена за 1 кв.м., руб.	134 545	125 234	122 510	111 632	97 015
Перевод цены продажи в цену сделки, %	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Время продажи / предложения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Имущественные права, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Условия финансирования, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Местоположение, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Транспортная доступность, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Материал стен здания, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Коммуникации, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	121 477	118 834	108 283	94 104
Этаж расположения, %	0,00	4,50	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	126 943	118 834	108 283	94 104
Планировка, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	126 943	118 834	108 283	94 104
Количество комнат, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	126 943	118 834	108 283	94 104
Балкон / лоджия, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.	130 509	126 943	118 834	108 283	94 104
Остекление балкона / лоджии, %	-0,43	-0,48	-0,50	-0,54	-0,49
Скорректированная цена, руб.	129 943	126 335	118 238	107 699	93 640
Окна, %	-0,59	-0,65	-0,68	-0,73	-0,67
Скорректированная цена, руб.	129 181	125 517	117 436	106 914	93 015
Входная дверь, %	-0,37	-0,41	-0,43	-0,46	-0,43
Скорректированная цена, руб.	128 699	124 999	116 928	106 417	92 619
Встроенная мебель, %	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00
Скорректированная цена, руб.	128 699	124 999	116 928	106 417	95 398
Кондиционер, %	-0,31	-0,34	0,00	-0,39	0,00
Скорректированная цена, руб.	128 297	124 568	116 928	106 004	95 398
Качество отделки, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	128 297	124 568	116 928	106 004	95 398
Площадь, %	0,22	0,00	-0,19	-0,03	1,95
Скорректированная цена, руб.	128 575	124 568	116 709	105 974	97 255

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

Среднее значение ряда данных (Среднеарифметическое значение)	114 616
Среднеквадратическое отклонение - (σ (Сигма))	12 984
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	11,33%

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

Сумма корректировок по аналогу, %	1,49	2,62	1,80	2,15	3,36
Доля достоверности (вес аналога)	0,2539	0,1746	0,2258	0,2007	0,1450
Вклад в стоимость, руб.	32 645	21 750	26 353	21 269	14 102
Средневзвешенная скорректированная цена как математическое ожидание по коррекции цен объектов-аналогов, руб.	116 119				

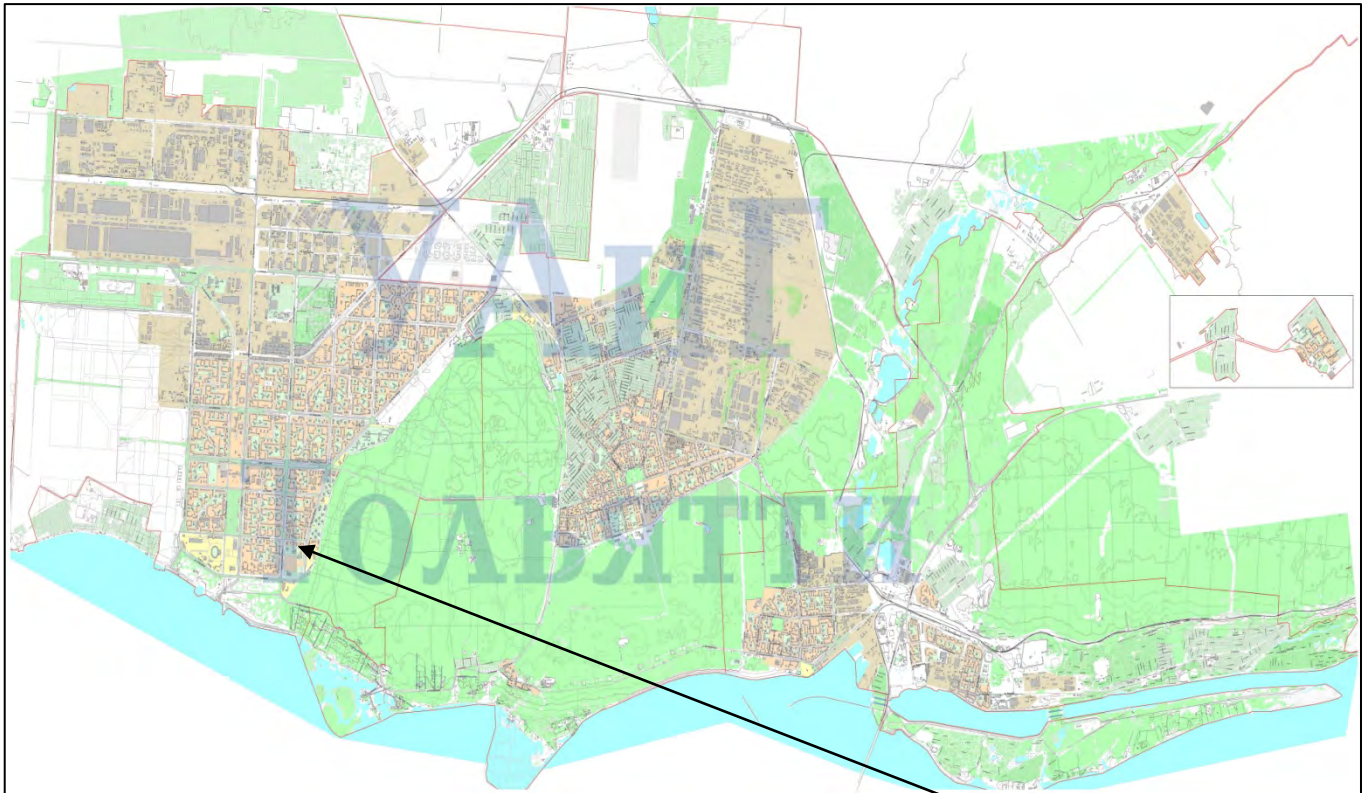
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составляет:

Средневзвешенная стоимость		Общая площадь		Корректировка на устранение перепланировки		Рыночная стоимость
116 119 руб/1м ²	x	53,50 м ²	-	0 руб.	=	6 212 367

ВЫВОД: Округленная средневзвешенная стоимость объектов-аналогов, выражает рыночную стоимость объекта оценки, полученную сравнительным подходом к оценке и на дату оценки округленно составит:

6 210 000

Шесть миллионов двести десять тысяч рублей



Месторасположение объекта

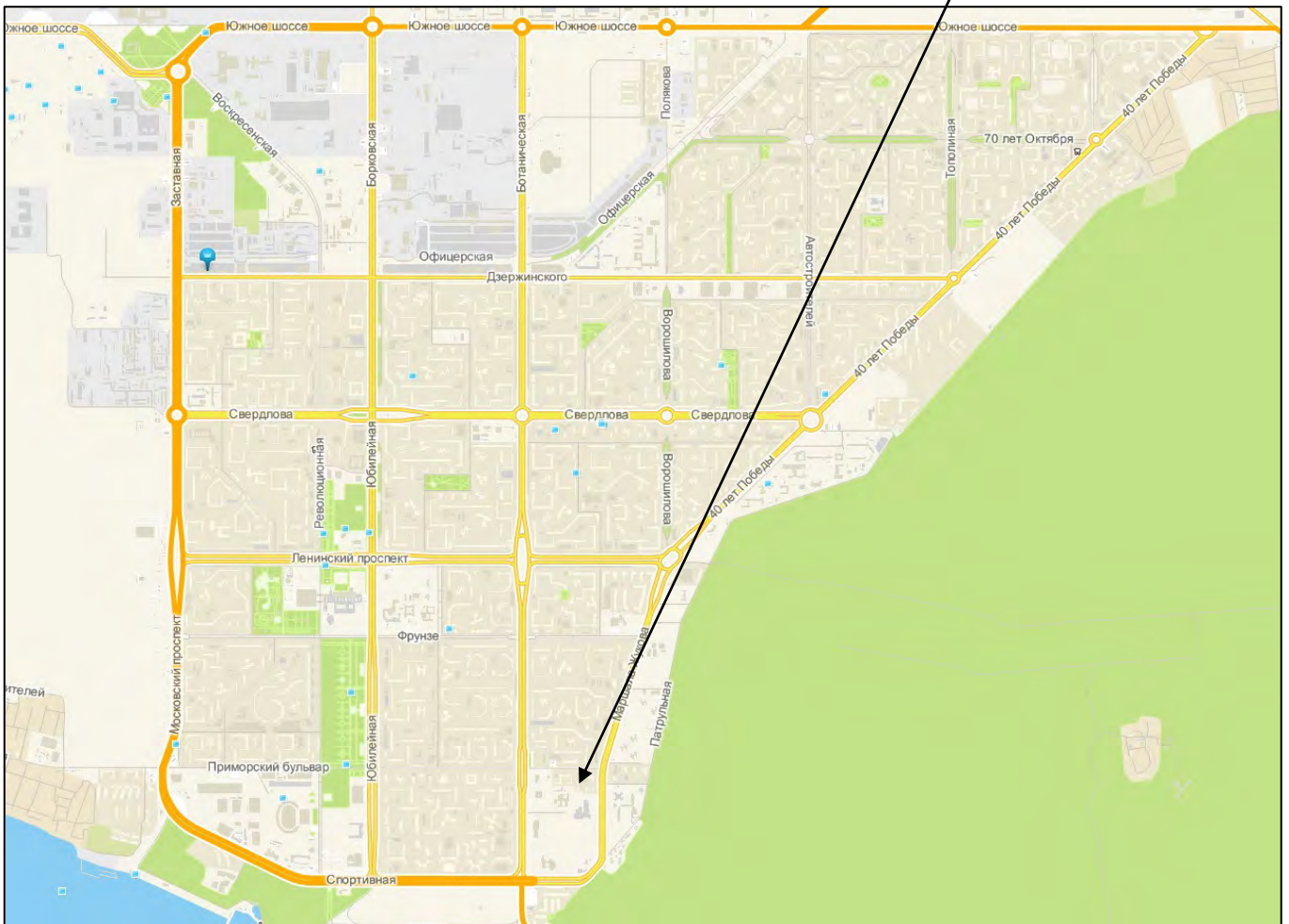




Фото с сайта vsedomarossii.ru 1



Фото с сайта vsedomarossii.ru 2



Фото с сайта vsedomarossii.ru 3



Фото с сайта vsedomarossii.ru 4



Фото с сайта vsedomarossii.ru 5



Фото с сайта vsedomarossii.ru 6



Фото с сайта vsedomarossii.ru 7



Фото с сайта vsedomarossii.ru 8

52/186

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г.	
Кадастровый номер:	63:09:0101181:737

Номер кадастрового квартала:	63:09:0101181
Дата присвоения кадастрового номера:	03.12.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 329681; Кадастровый номер 63:09:0000000:0:1000/69
Местоположение:	Самарская обл., г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Маршала Жукова, д.54-Б, кв.68
Площадь, м2:	53.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2293678.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:09:0101181:528
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ерхова Наталья Евгеньевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Кредитный Потребительский Кооператив "ФИНОПОРА", 6829107250

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Серийный номер: 3094В7974В3СА8Е1F07A347CFAD6FA78
 Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
 Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Муниципальное автономное учреждение городского округа Тольятти Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг
 Самарская область, г.о. Тольятти, ул. Юбилейная
 Уполномоченный сотрудник МФЦ Мамыкина Т.А.
 Дата и время составления экземпляра электронного документа
 11.09.2022 14:45:00
 На бумажном носителе
 11.09.2022 г. 14 ч. 45 мин.

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
07.09.2022г.	
Кадастровый номер:	63:09:0101181:737

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Скребенков Владимир Кузьмич, 01.09.1961, с.Талы Кантемировского р-на Воронежской области, Российская Федерация, СНИЛС 025-560-668 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 36 05 №453093, выдан 21.10.2006, Автоаводским РУВД г.Тольятти Самарской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63-63-09/138/2010-211 12.11.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Ипотека		
	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		07.09.2022 08:18:55
	номер государственной регистрации:		63:09:0101181:737-63/458/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 22.12.2022г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Кредитный Потребительский Кооператив "ФИНОПОРА", ИНН: 6829107250, ОГРН: 1156829000514
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества, № 113-2022, выдан 22.06.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	полный	инициалы, фамилия
	М.П.	



Серийный номер: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
 Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
 Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Муниципальное автономное учреждение городского округа Тольятти
 "Мультифункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"
 Самарская область, г.о. Тольятти, ул. Юбилейная, 4
 Уполномоченный сотрудник МФЦ Мамыкина Т.А.
 Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе
 7 сентября 2022 г. 14 ч. 45 мин.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г.	
Кадастровый номер: 63-09-0101181-737	
5.2	Ипотека
вид:	дата государственной регистрации: 23.06.2022 15:23:34
дата государственной регистрации:	номер государственной регистрации: 63-09-0101181-737-63/458/2022-5
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 20.06.2022 по 20.12.2022
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Кредитный Потребительский Кооператив "Финнопора", ИНН: 6829107250, ОГРН: 1156829000514
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества, № 109-2022, выдан 20.06.2022
основание государственной регистрации:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования:	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Правапритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
Правапритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Серийный номер: 3094B7974B3A8E1F07A347CFAD6FA78
 Действителен: с 17.05.2022 17:02:00
 Действителен: по 10.08.2023 17:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Муниципальное автономное учреждение городского округа Тольятти "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"
 Самарская область, г.о. Тольятти, ул. Юбилейная, 4
 Уполномоченный сотрудник МФЦ Мамыкина Т.А.
 Дата и время составления экземпляра электронного документа: 13.09.2022 11:57:00

Сведения об объекте

**Помещение**Дата обновления информации:
02.01.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

63:09:0101181:737

Дата присвоения кадастрового номера

03.12.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Самарская обл., г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Маршала Жукова, д.54-Б, кв.68

Площадь, кв.м

53.5

Назначение

Жилое

Этаж

10

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)

2761743.83

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

02.01.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

63:09:0000000:0:1000/69

Инвентарный номер

329681

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**Вид, номер и дата государственной регистрации права**

Собственность

№ 63-63-09/138/2010-211 от 12.11.2010

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Ипотека

№ 63:09:0101181:737-63/458/2022-5

от 23.06.2022

Ипотека

№ 63:09:0101181:737-63/458/2022-6

от 07.09.2022

Запрещение регистрации

№ 63:09:0101181:737-63/472/2024-7

от 05.02.2024

Анкета дома г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, 546

Жилой дом в Тольятти, Самарской области, по адресу ул. Маршала Жукова, 546 построен в 2007 году, 14-этажный, имеет общую площадь всех помещений 6042,1 квадратных метров. Дом находится под управлением ТСЖ «Жукова-54» с 29.01.2008.

Адрес	ул. Маршала Жукова, 546, Тольятти, Самарская область На карте
Год постройки	2007
Количество этажей	14
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	96
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	кирпичный
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Тип мусоропровода	На лестничной клетке
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	Как получить выписку? (egrn_report/)
Кадастровый номер	63:09:0101181:528
Код ОКТМО	36740000001
Управляющая компания	ТСЖ «Жукова-54» с 29.01.2008

 [Оставить отзыв](#) о доме или УК

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2008
Дом признан аварийным	Нет
Состояние дома	Исправный
Количество квартир	96
Количество лоджий	97
Количество подъездов	1
Количество лифтов	2
Наибольшее количество этажей	14
Наименьшее количество этажей	14
Подземных этажей	1
Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Площадь парковки м ²	60
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Да
Тип дома	Многоквартирный дом
Износ здания, %	5
Дата, на которую установлен износ здания	31.12.2018
Площадь многоквартирного дома, кв.м	6042,1
Площадь жилых помещений м ²	4728,8
Площадь нежилых помещений м ²	6202,8
Площадь помещений общего имущества м ²	840,4
Площадь зем. участка общего имущества м ²	6262,80
Серия, тип постройки здания	кирпичный
Статус объекта культурного наследия	Нет

Инженерные системы

Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Отсутствует

Горячее водоснабжение	Центральное
Система пожаротушения	Пожарный кран
Теплоснабжение	Центральная
Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Электроснабжение	Центральное
Количество вводов в дом, ед.	1

Конструктивные элементы

Мусоропровод	На лестничной клетке
Количество мусоропроводов, ед.	1
Несущие стены	Стены кирпичные
Площадь подвала, кв.м	441.10
Фундамент	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Перекрытия	Перекрытие монолитное железобетонное

Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения	
Тип системы горячего водоснабжения	Центральное
Материал сети	Сталь оцинкованная
Материал теплоизоляции сети	Скорлупы ППУ (вспененный полиуретан)
Материал стояков	Сталь оцинкованная
Система водоотведения	
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация
Материал сети	пластик
Система газоснабжения	
Тип системы газоснабжения	нет
Система электроснабжения	
Количество вводов системы электроснабжения	1 единиц
Фундамент	
Тип фундамента	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Материал фундамента	Монолитный железобетон
Физический износ	5 %
Внутренние стены	
Тип внутренних стен	Стены кирпичные
Физический износ	5 %
Фасад	
Тип наружных стен	Стены кирпичные
Тип наружного утепления фасада	Нет
Материал отделки фасада	Нет
Физический износ	1 %
Перекрытия	
Тип перекрытия	Перекрытие монолитное железобетонное
Физический износ	3 %
Крыша	
Форма крыши	Плоская
Утепляющие слои чердачных перекрытий	нет
Вид несущей части	Железобетонная совмещенная
Тип кровли	Рулонная
Физический износ кровли	10 %
Окна	

Физический износ	2 %
Материал окон	Пластиковые
Двери	
Физический износ	1 %
Отделочные покрытия помещений общего пользования	
Физический износ	5 %
Система отопления	
Материал сети	Сталь оцинкованная
Материал теплоизоляции сети	Скорлупы ППУ (вспененный полиуретан)
Стойки системы отопления	
Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Материал	Сталь оцинкованная
Отопительные приборы	
Тип отопительных приборов	Радиатор
Система холодного водоснабжения	
Материал сети	Сталь оцинкованная
Стойки системы холодного водоснабжения	
Материал сети	Сталь оцинкованная

☰ Лифты

Подъезд	Тип лифта	Заводской №	Инвентарный №	Грузоподъемность, кг.	Ввод в эксплуатацию	Срок службы	Износ, %	Ремонт
1	Пассажирский	37883	378824	630	2009	20	—	—
1	Пассажирский	50539	505393	400	2009	20	—	—

🔧 Капитальный ремонт

Реализация региональной программы капремонта многоквартирных домов (общее имущество).

Вид услуги (работы)	Год проведения	Объем услуги (работы)	Ед. изм.
Ремонт систем электроснабжения	2055	Нет данных	МКД
Ремонт систем теплоснабжения	2055	Нет данных	МКД
Ремонт систем водоснабжения	2055	Нет данных	МКД
Ремонт или замена лифтового оборудования	2053	2.00	шт
Ремонт крыши	2051	630.00	метр квадратный
Ремонт фасада	2055	Нет данных	МКД
Ремонт фундамента дома	2055	Нет данных	МКД
Ремонт систем водоотведения	2055	Нет данных	МКД

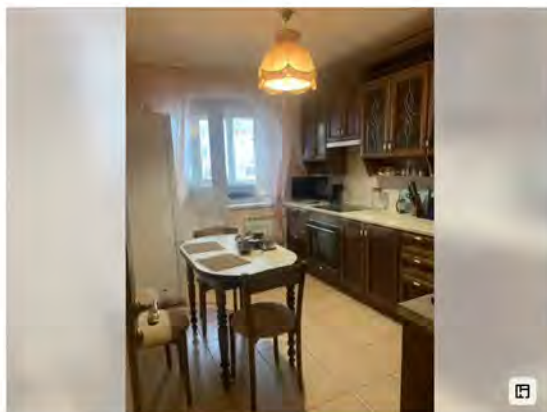
📍 Дом на карте

адрес: г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, 54б
 площадь: 6042.1 м² этажность: 14
 год постройки: 2007

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 55 м², 8/14 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

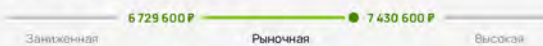
О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 55 м²
Площадь кухни: 10.4 м²
Жилая площадь: 29.8 м²
Этаж: 8 из 14
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.6 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: евро
Теплый пол: есть
Мебель: кухня, хранение одежды
Техника: кондиционер
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же



Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

Самарская обл., Тольятти, ул. Маршала Жукова, 54В
р-н Автозаводский

Скрыть карту



7 400 000 Р

134 545 Р за м²

В ипотеку от 72 417 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 766-86-86

Рассчитать ипотеку

А.Н. "ЦентрНед"
Агентство
На Авито с января 2015
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мадина



Модульный дом под ключ от 880 тыс. руб. за 30 дней



Избавься от живота всего за 800р!



Квартиры в Петербурге с видом на Неву от 4,9 млн!



Квартиры с потолками до 3,5 м в «Баланс Towers». Самара

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку

Давайте расскажем

47 млрд руб. в год

Оставить заявку

Описание

Уникальное предложение, квартиры в этом доме бывают на продаже крайне редко! Дом из красного кирпича (2008г. построил "Инкомцентр", повышенного уровня комфортности: идеально чистые подъезды, бесшумные пассажирский и грузопассажирский лифты, благополучные соседи, своя тамбурная дверь на этаже. Расположен в 11А квартале напротив санатория "Прилесье": лыжные и велосипедные прогулки по сосновому лесу, аромат хвои, свежий воздух вам обеспечен. В шаговой доступности шикарная новая набережная с современными детскими площадками, прогулочными зонами и фонтанами. Очень удобная планировка (посмотрите на фото) большая кухня с выходом на утепленную и отделанную лоджию, раздельный санузел, большой коридор. Из мебели оставляем: кондиционер, кухонный гарнитур (фасады натуральное дерево, изготовлен на заказ, встроенная техника), шкаф-купе в прихожей и большой шкаф-купе в спальне. Стены выровнены под покраску, потолки ровные, санузел под ключ. Полы кафель-ламинат, лучевая разводка отопления по полу (в местах прохождения труб пол теплый), современные радиаторы отопления с терморегулятором (позволяет экономить на коммунальных платежах), окна пластиковые, межкомнатные двери под дерево в едином стиле с встроенной мебелью и общей цветовой гаммой. Ухожено, чисто, аккуратно. Вид из окон на лес (восточная сторона). Описание полностью соответствует фотографиям. Показу в любое время, приезжаю, открываю и показываю. Документы готовы, 1 взрослый собственник, под кредит подходит, никаких долгов и перепланировок нет. Во дворе есть подземный паркинг! Остановки общественного транспорта, магазины, рынок, аптеки, медгородок, детские садики по Жукова, пединститут, бассейн, кафе-рестораны - все в шаговой доступности. Торг возможен реальному покупателю после показа.

О доме

Тип дома: кирпичный
 Год постройки: 2008
 Этажей в доме: 14
 Лифт: пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1
 В доме: мусоропровод
 Двор: детская площадка, спортивная площадка
 Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
7 400 000 Р	2 220 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Альфа-Банк	15,1%	72 417 Р
УБРиР	16,2%	73 040 Р
Промсвязьбанк	16,5%	74 017 Р
Банк ВТБ	17,1%	74 801 Р

Перейти к выбору

Перейдите к выбору, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3694887486 | 12 апреля в 12:42 | 116 просмотров | 12 сообщений

Пожаловаться

Получить уведомление о новых объявлениях



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Тольятти, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 53,5 м², 14/14 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

6 700 000 Р

125 234 Р за м²

В ипотеку от 66 131 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 932 205-13-77

Рассчитать ипотеку

Алекс

Риелтор

На Авито с ноября 2021

Завершено 5 объявлений



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Рыночная цена

Похожие продаются за столько же



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 53.5 м²

Площадь кухни: 16.8 м²

Жилая площадь: 23.3 м²

Этаж: 14 из 14

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: кондиционер, холодильник

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Самарская обл., Тольятти, ул. Маршала Жукова, 54В
р-н Автозаводский

[Скрыть карту](#)



Модульный дом под ключ от 880 тыс. руб. за 30 дней



Старт продаж. Апартаменты в Крыму от 6 млн Р. 1 шаг до моря



Сообщения





Квартиры с потолками до 3,5 м в «Баланс Towers». Самара



Супер-современный комплекс в Крыму! Старт продаж

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработываем ваши персональные данные согласно политике.



Описание

Тихий спальный район(11А квартал), дом находится через дорогу от леса(отличное место для прогулок, занятий спортом), во дворе детская площадка. Квартира продается с мебелью и техникой(кухонный гарнитур, холодильник, диван, кондиционер). Качественный ремонт. Под домом есть 2 парко-места

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 14

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

В доме: мусоропровод

Двор: детская площадка

Парковка: подземная, открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 700 000 Р	2 010 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

УБРИР	Промсвязьбанк	Банк ВТБ	Ак Барс
16,2% 66 131 Р	16,5% 17,1% 67 015 Р	16,7% 17% 67 725 Р	16,8% 68 081 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3910082238 · 10 апреля в 15:29 · 985 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения



Все категории

Поиск по названию

Найти

Тольятти, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 52,2 м², 4/8 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

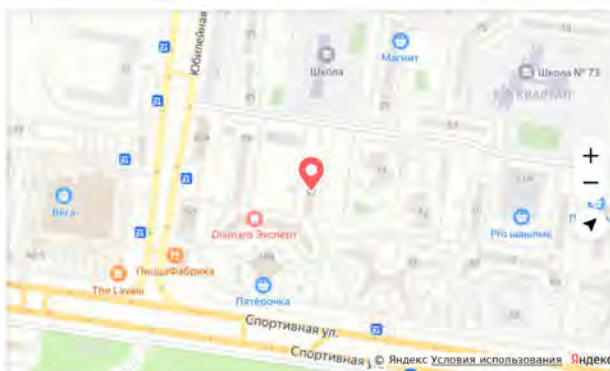
Количество комнат: 2
Общая площадь: 52.2 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 30 м²
Этаж: 4 из 8
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.7 м
Санузел: совмещенный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Самарская обл., Тольятти, Юбилейная ул., 87
р-н Автозаводский

Скрыть карту



6 395 000 ₽

122 510 ₽ за м²

В ипотеку от 63 121 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 766-65-36

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Тольятти

Агентство
На Авито с марта 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марина Аксёнова



Модульный дом под ключ от 880 тыс. руб. за 30 дней



Старт продаж. Апартаменты в Крыму от 6 млн ₽. 1 шаг до моря

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести

выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 634 888

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработаем ваши персональные данные согласно политике.



Описание

Продается 2 комнатная квартира **УЛУЧШЕННОЙ ПЛАНИРОВКИ** в кирпичном доме, по ул. Юбилейная, дом 87

Квартира с изолированными комнатами, отлично подойдет для семьи с ребенком!

О квартире:

- Общая площадь 52,2 кв.м. Больше стандартной Московской планировки
- Жилая 30 кв.м. (Комнаты 18 и 12 кв.м., которые разделяет кухня)
- Кухня 9 кв.м.
- Имеется остекленная лоджия (Выход с гостиной)
- Совмещенный сан.узел
- Также есть ниша для кладовой или шкафа купе

4 этаж из 9 этажей, окна выходят на зеленый палисадник и немного виднеются Жигулевские горы.

В квартире остается часть мебели и техники: Кухонный гарнитур с варочной панелью и духовым шкафом Ardo, холодильник Zanussi, обеденная зона, шкафы, тв стенка, мебель в прихожей.

Кирпичный дом 2001 года постройки, с грузовым лифтом и видеонаблюдением на этажах. Во дворе обустроен подземный паркинг.

Удачная локация в квартале! В пешей доступности новая Набережная, ЛЕС!

Частная школа, школа № 73, Лицей № 76, детские сады в квартале, без "больших дорог".

Продуктовые магазины и гипермаркеты также в пешей доступности.

Квартиру легко купить! Нет обременений и детских долей, звоните! Готовы показать квартиру в удобное для Вас время!

О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 8

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: нет

В доме: мусоропровод

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: подземная, открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 395 000 Р	1 918 500 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

УБРИР	Промсвязьбанк	Банк ВТБ	Ак Барс
16,2%	15,5%	17,1%	17%
63 121 Р	63 965 Р	64 642 Р	64 981 Р

Перейти к анкете

Переходя в анкету, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3820963488 | 25 апреля в 17:51 - 250 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться



Специалисты «Марии» спроектируют кухню мечты от 180 тыс.



Супер-современный комплекс в Крыму! Старт продаж



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Тольятти, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 53,3 м², 7/14 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 53.3 м²
Площадь кухни: 8.3 м²
Жилая площадь: 28.5 м²
Этаж: 7 из 14
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор
Ремонт: евро
Техника: кондиционер
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Самарская обл., Тольятти, ул. Фрунзе, 105
р-н Автозаводский

Скрыть карту

5 950 000 Р

111 632 Р за м²

В ипотеку от 58 728 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 341-31-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

5,0 ★★★★★ 4 отзыва

Агентство

На Авито с июня 2011

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Модульный дом под ключ от 880 тыс. руб. за 30 дней



Старт продаж. Апартаменты в Крыму от 6 млн Р. 1 шаг до моря

Сообщения

2-к. квартира, 53,3 м², 7/14 эт. 5 950 000 Р

Юлия 8 906 341-31-78

Написать сообщение



1-комнатные квартиры со своим келлером в ЖК ЗИМ Галерея



Супер-современный комплекс в Крыму! Старт продаж

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработываем ваши персональные данные согласно политике.



Описание

просто конфетка, заходи и живи, с мебелью и техникой, полная цена в дкп Кирпичный дом, Год постройки 2008.

Квартал небольшой с развитой инфраструктурой, рядом находится школа лицей 51, 2 детских сада, множество магазинов. Всё в пешей доступности: парк Победы, детский парк, а также набережная, лес, Волга. Квартира расположена в современном доме, чистый подъезд, очень просторный холл, консьерж, хороший подъезд с дороги.

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2008

Этажей в доме: 14

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

В доме: консьерж, мусоропровод

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

5 950 000 Р

Первый взнос

1 785 000 Р

Срок ипотеки

20 лет

Одна заявка в несколько банков

УБРИР	Промсвязьбанк	Банк ВТБ	Ак Барс
16,2%	16,5% 17,1%	16,7% 17%	16,8%
58 728 Р	59 514 Р	60 144 Р	60 460 Р

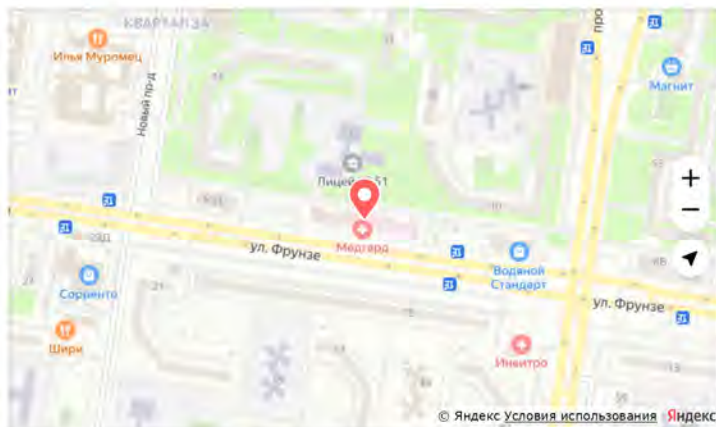
Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4353995612 · 24 апреля в 09:06 · 1050 просмотров (+12 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения



Начались продажи нового комплекса в Крыму



Новые квартиры в ЖК «Норд» от 2 100 000 рублей!

Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обработаем ваши персональные данные согласно политике.



Описание

Продаю квартиру в административном центре с хорошим ремонтом, рядом администрация, школа лицей, парк Победы, парк Жилкина, ТГУ, медицинский центр, магазины, до леса 10 мин. ходьбы, до набережной 25-30 мин. Один собственник. Риелторов просьба не беспокоить. (есть).

О доме

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2008

Этажей в доме: 14

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

В доме: консьерж, мусоропровод

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 500 000 Р	1 950 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
УБРиР	15,6%	67 337 Р
Банк ВТБ	16,7%	71 624 Р
Промсвязьбанк	16,7%	71 624 Р
Ак Барс	16,8%	72 000 Р

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3901614695 · 5 апреля в 21:13 · 641 просмотр (+5 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат от 03.09.2015

СМАО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Холькин Александр Владимирович

является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **1875**
дата включения в реестр **15 февраля 2008**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор  **А.И. Виселева**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 007571

Настоящий диплом выдан Холькину Александру Владимировичу в том, что он(а) с 16 ноября 2022 г. по 27 июля 2023 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Ижевске профессионального оценщика по специальности «Оценка собственности предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 июля 2023 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Холькина Александра Владимировича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии А.В. Ветров

Фактор (директор) А.В. Ветров

Город Ижевск 2023

М.И.О. Голыев, 1996.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020392-1 « 04 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Холькину Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 2021 г. № 202

Директор  **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 04 » июня 2024 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 65708/77650651/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 65708/77650651/23 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Холькин Александр Владимирович
г. Тольятти, ул. Революционная, 47-10
ИНН 632307147404

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признавший Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценка, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.

Франшиза: Не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «02» сентября 2023 г. и действует до «01» сентября 2024 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (осла, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
 / Кolesник Н.В. /

Страхователь: Холькин Александр Владимирович
 / Холькин А.В. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Самара «28» августа 2023 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6570R/776/50050/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6570R/776/50050/23 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «ЭСТИМЕЙШН»
445057, Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, 47-10
ИНН 6323112827 КПП 632001001

Объект страхования: 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 требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 копеек

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 копеек

Франшиза: Не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «02» сентября 2023 г. и действует до «01» сентября 2024 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Колесник Н.В. /

Страхователь:
ООО «ЭСТИМЕЙШН»



Колькин А.В. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Самара «28» августа 2023 г.

Програмовано,
прошито и скреплено
печатью

61 листи(ов)
стр.

А.В. Халицкий

