



«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/
07 октября 2024г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24/0057474052-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - 2-ком. квартиры, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенного по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 07 октября 2024г.

Дата определения стоимости: 07 октября 2024г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №24/0057474052-О от 07 октября 2024г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, адрес (местоположение) объекта: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13.

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

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

Заключение о рыночной стоимости

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

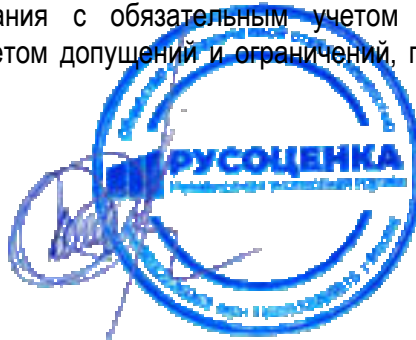
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - 2-ком. квартиры, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, адрес (местоположение) объекта: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 по состоянию на 07 октября 2024г. составляет:

| Наименование объекта оценки | Итоговая величина стоимости объекта оценки |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенное по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 | 1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля |

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| СОДЕРЖАНИЕ | 3 |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 7 |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ..... | 7 |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 9 |
| 5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ..... | 10 |
| 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ..... | 10 |
| 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ | 12 |
| 8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 12 |
| 9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 13 |
| 10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | 14 |
| 10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 14 |
| 10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки | 15 |
| 11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16 |
| 11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 16 |
| 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 20 |
| 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 21 |
| 13.1 Классификация объектов рынка недвижимости..... | 21 |
| 13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки | 21 |
| 13.3 Обзор рынка объекта оценки | 24 |
| 13.4 Ценообразующие факторы..... | 25 |
| 13.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений | 28 |
| 14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ | 29 |
| 14.1 Методика оценки объектов недвижимости | 29 |
| 14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости..... | 30 |
| 14.3 Основные этапы оценки | 30 |
| 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 31 |
| 16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ..... | 46 |
| 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 47 |
| 17.1 Декларация качества оценки | 47 |

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 17.2 | ИТОВОГОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 47 |
| 18. | ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: | 48 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 49 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ..... | 50 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА..... | 53 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА | 58 |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки: | недвижимое имущество - жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенное по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | недвижимое имущество - жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенное по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 |
| Вид стоимости: | рыночная стоимость |
| Оцениваемые права: | право собственности |
| Цель оценки: | оценка рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | для принятия управленческих решений |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов: | Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете). |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: | право собственности |
| Правообладатель: | Физическое лицо (номер государственной регистрации права общей долевой собственности № 25-25-14/011/2006-256 от 08.09.2006 г.) |
| Основание для проведения оценки: | Договор №1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. |
| Заказчик: | АО «ТБанк» |
| Дата осмотра: | Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены |
| Дата определения стоимости: | 07 октября 2024г. |
| Дата составления Отчета: | 07 октября 2024г. |
| Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации | Ипотека в пользу АО «Альфа Банк», запрещение регистрации |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | <ol style="list-style-type: none"> 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 Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости |

действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

| Подход | Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб. | Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| затратный: | подход обоснованно не применялся | 1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля |
| сравнительный: | 1 198 174 | |
| доходный: | подход обоснованно не применялся | |

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

21. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

22. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование: Акционерное общество «ТБанк»

Реквизиты: ИНН 7710140679, КПП 771301001

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

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

| | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование организации: | ООО «Русоценка» |
| Организационно-правовая форма: | общество с ограниченной ответственностью |
| Юридический адрес: | 127018, г. Москва, ул. Суцѳевский Вал, д. 16, стр. 5 |
| Местонахождение и почтовый адрес: | 127018, г. Москва, ул. Суцѳевский Вал, д. 16, стр. 5 |
| ИНН / КПП: | 5032226063/ 771501001 |
| ОГРН и дата его присвоения: | 1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.) |
| Расчетный счет: | р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411 |
| Членство в саморегулируемой организации: | НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности: | АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20150/24 от 23.04.2024 г., действующий с 01.05.2024 г. по 30.05.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Контактная информация: | сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: b2c@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67 |
| Сведения о независимости юридического лица | Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор. |

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оценщик | Романов Сергей Александрович |
| Сведения о профессиональном образовании: | Высшее образование в ФГБОУ ВПО «Братский государственный университет», диплом ОК №16520 от 02.07.2012, присуждена квалификация инженера по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью". Профессиональная переподготовка в Фонд "Институт фондового рынка и управления", диплом ПП № 000085 от 20.02.2014 по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". |
| Членство в саморегулируемой организации Специалистов: | Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23), регистрационный номер 820, включен в реестр 14.07.2016. |
| Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 030205-1 от 01.10.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого |

имущества" № 043572-2 от 30.08.2024 г.

| | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Степень участия в проведении исследования | Методология, расчет, оформление |
| Информация о страховании гражданской ответственности: | Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 23.04.2024 г. № 0991R/776/20151/24 действует по 30.04.2025 г., страховая сумма – 30 000 000 руб. |
| Стаж в оценочной деятельности | с 2012 года |
| Трудовой договор: | Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности начальника отдела оценки имущества с 01.07.2018 г. |
| Место нахождения Оценщика: | по месту нахождения Исполнителя |
| Почтовый адрес: | по месту нахождения Исполнителя |
| Адрес электронной почты: | romanov@rusvalue.ru |
| Номер контактного телефона: | 8-495-369-68-67 (доб. 103) |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

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

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | недвижимое имущество - жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенное по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 |
| Правообладатель (-ли) | Физическое лицо (номер государственной регистрации права общей долевой собственности № 25-25-14/011/2006-256 от 08.09.2006 г.) |
| Обременения (ограничения) прав Зарегистрированные права | Ипотека в пользу АО «Альфа Банк», запрещение регистрации право собственности |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода | Обоснованный отказ представлен в п. 14.2 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода | 1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля |
| Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода | Обоснованный отказ представлен в п. 14.2 |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | 1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | – Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. – В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): – «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. – Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта |

оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций,

сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

| № п/п | Данные | Источник | Сфера использования данных |
|-------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Данные об имущественных правах на Объект оценки | Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки | Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки |
| 2 | Данные о местонахождении | Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки | Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки |
| 3 | Состояние | Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что квартира требует косметического ремонта | Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки |
| 4 | Обзор рынка недвижимости | http://www.cian.ru/ , www.imn.ru , http://www.avito.ru | Установление ценообразующих факторов, диапазона цен |
| 5 | Информация о предложениях имущества, аналогичного | https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. | Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов |

| № п/п | Данные | Источник | Сфера использования данных |
|-------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| | оцениваемому на дату оценки | источники по тексту Отчета | объектов недвижимости |
| 6 | Источники обзорной аналитической и статистической информации | Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета | Проведение корректировок при расчетах |

10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2024-242208487 от 30.09.2024; . |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

| Показатель | Значение |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Адрес объекта | Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 |
| Административный округ, район | Партизанский округ |
| Тип | многоквартирный жилой дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | 2 |
| Подземная часть здания | - |
| Год постройки здания | н/д |
| Год последнего капремонта | н/д |
| Конструкции | |
| фундамент | н/д |
| стены наружные | кирпичные |
| стены внутренние | н/д |
| перегородки | н/д |
| перекрытия | н/д |
| проемы дверные | деревянные |
| проемы оконные | стеклопакеты ПВХ |
| Инженерные коммуникации | |
| водоснабжение | Центральное |
| канализация | Центральное |
| отопление | Печное |
| электроснабжение | Центральное |
| Лифты | нет |
| Нормативный срок службы здания, лет | 100 |

Таблица.2 Основные характеристики помещений

| Показатель | Значение |
|---------------------------------------|---------------|
| Этаж | 2 |
| Количество комнат | 2 |
| Тип комнат | изолированные |
| Общая площадь (по документам), кв. м. | 41,10 |
| Жилая площадь, кв. м. | н/д |
| Площадь кухни, кв. м. | н/д |

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

Таблица.3 Характеристика местоположения

| Показатель | Значение |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Регион | Приморский край |
| населенный пункт | с. Тигровое |
| ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта | - |
| типы маршрутов | железнодорожный |
| ближайшие крупные магистрали | 05А-608 |
| другие локальные центры влияния | нет |
| от центра города, км | 144 |
| от ближайших крупных магистралей, км | 52 |
| Парковка | нет |
| характер окружающей застройки | жилая |
| плотность окружающей застройки | низкая |
| тип окружающей застройки | жилая |

Информация о местоположении

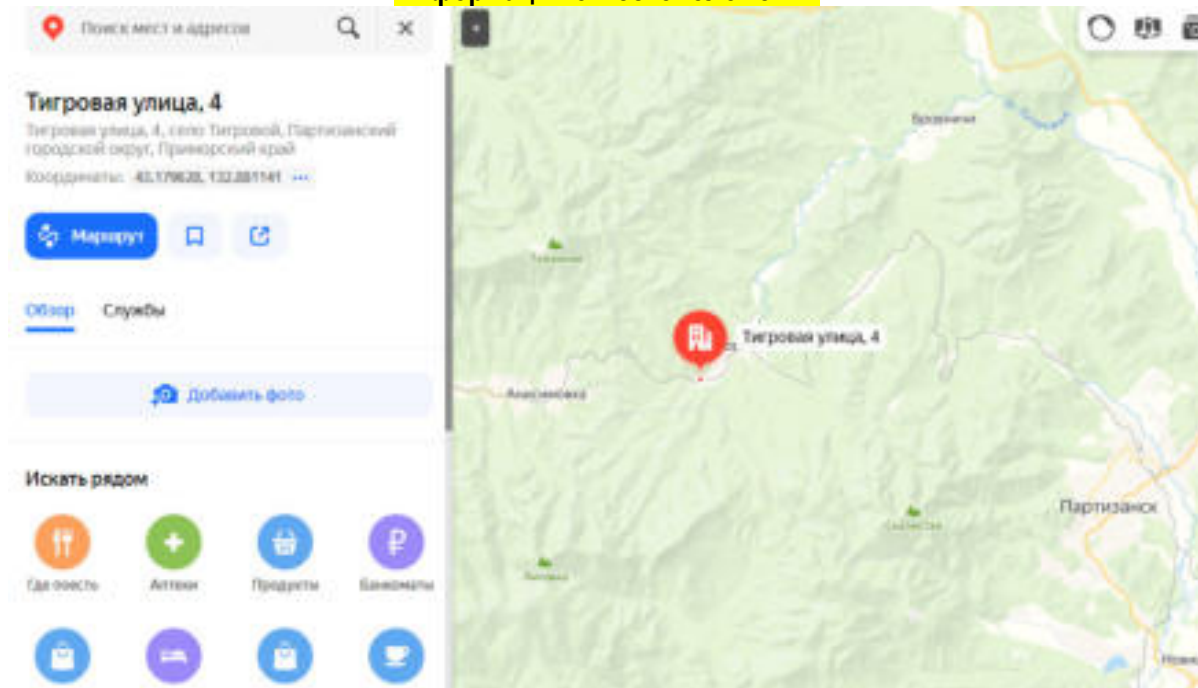


Рис. 1 Расположение объекта оценки на карте (общий вид города)

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

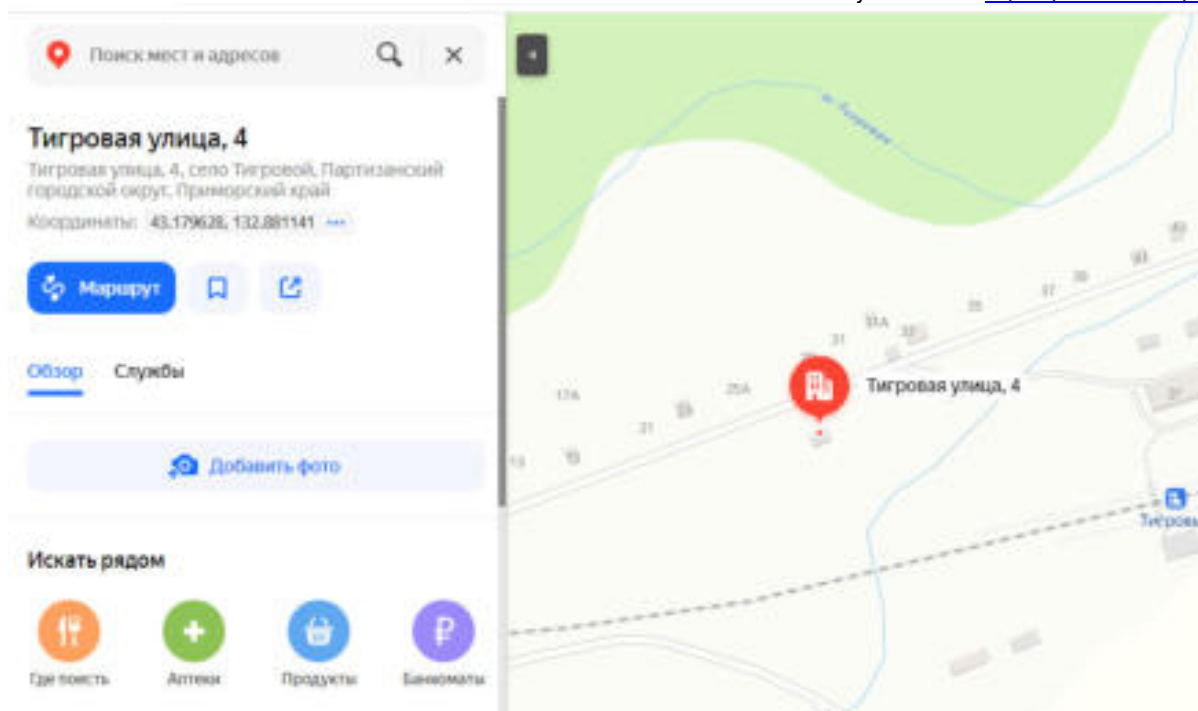


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

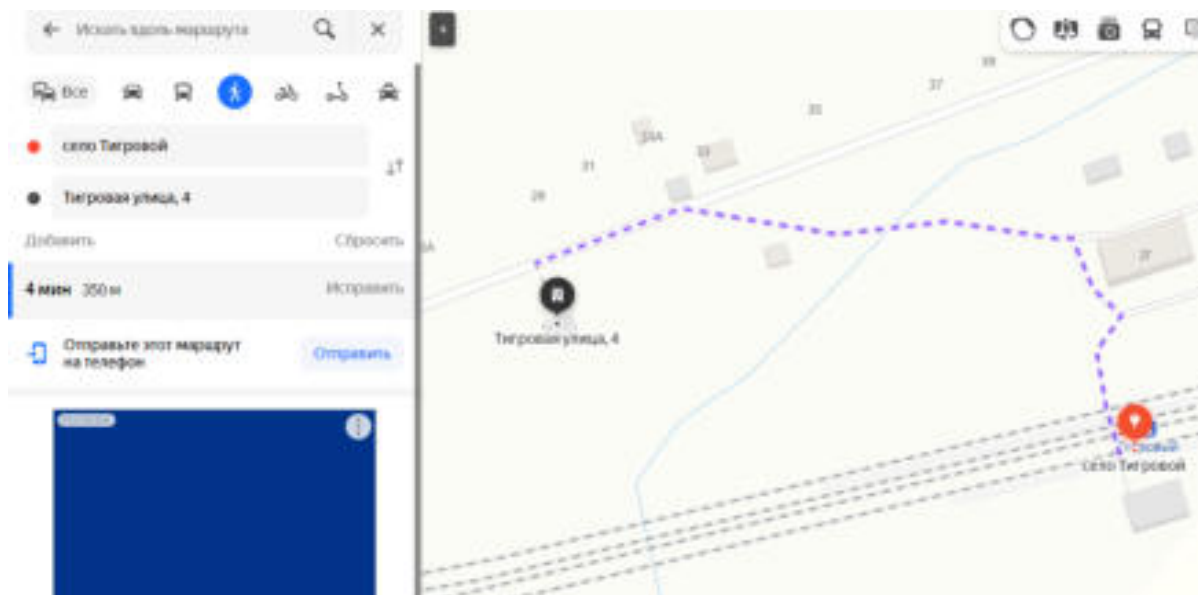


Рис. 3 Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Тигровой — село в Партизанском городском округе Приморского края.

Село Тигровой стоит в верховьях реки Тигровая (правый приток реки Партизанская).

Дорога к селу Тигровой идёт на северо-запад от Партизанска через село Бровничи, расстояние Бровничи около 20 км, до центральной части города около 45 км.

От села Тигровой на запад идёт дорога к верховьям реки Суходол и к селу Анисимовка Шкотовского района.

Село основано в 1897 году. До 1999 года относилось к посёлкам городского типа (рабочим посёлкам). В 2002—2011 годах село называлось Тигровое.

В селе находится станция Тигровый Владивостокского отделения Дальневосточной железной дороги.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Тигровой>

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

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

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

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

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

Таблица.5 Градации ликвидности²

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

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

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

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

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

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

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

13.1 Классификация объектов рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

- рынок жилой недвижимости.

13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень

двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.). 2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). 3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года». 4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику. 5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодию 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г). 6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г). 7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.). 8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г.

выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г. 3 9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г. 10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее). 11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г. 12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г). 4 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее. 13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

13.3 Обзор рынка объекта оценки

В Приморье за 1 квартал 2024 года выросли цены на недвижимость. По данным Приморскстата, стоимость первичного жилья увеличилась на 7,7% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, вторичного – на 2,6%.

«Большинство сделок по покупке жилья проходит на кредитные деньги. Когда растет количество выдаваемой ипотеки, растут и цены. Это может работать и в обратном направлении: при снижении кредитования, снижается спрос на жилье и соответственно цены. В нашем регионе существенное влияние на рынок жилья оказывает программа «Дальневосточная ипотека», тем более что ее срок продлен до 2030 года, и по решению главы государства увеличен лимит. Но распространяется она в основном на первичный рынок жилья», – говорится в сообщении.

Также отмечается, что на стоимость «вторички» сильно влияет ключевая ставка Центробанка РФ. Ее повышение привело к росту ставок по ипотеке. Из-за этого все меньше покупателей могут приобрести себе жилье.

По сравнению с предыдущим кварталом рост цен с января по март этого года незначительный – в среднем на 0,1%. При этом продолжает увеличиваться стоимость элитного жилья – на 2,8%. Выросли цены на все типы квартир, в то время как улучшенные подешевели на 0,8%. Общая стоимость «вторичек» снизилась на 2%, квартир низкого качества – более чем на 7%.

Средние цены по типам квартир на рынке жилья Приморского края

| | Первичный рынок | Вторичный рынок |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Все типы квартир | 163 906 | 139 184 |
| Нижшего сегмента | - | 120 443 |
| Среднего сегмента (стандарт) | 141 579 | 130 337 |
| Улучшенного сегмента | 174 909 | 144 293 |
| Элитные квартиры | 169 979 | 170 589 |

Цены в тыс. руб. за кв. м. (без учета комиссии риэлтора)

В некоторых российских городах в апреле вторичное жилье также упало в цене. Как сообщил РБК со ссылкой на данные исследования консалтинговой компании SRG, в прошлом месяце значительно дешевле всего квартиры подешевели в Рязани – 1,51%, до 92,7 тыс. руб. за 1 кв. м. На втором месте находится Владивосток, где стоимость вторичного жилья в апреле снизилась на 1,11%, до 171,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Замкнула тройку Балашиха. В минувшем месяце цены на «вторичку» здесь в среднем уменьшились на 0,87%, до 167,1 тыс. руб. за 1 кв. м.

Ранее РБК Приморье писал, что 43% дальневосточников, которые в этом году собираются купить жилье, планируют взять ипотеку. Чаще всего жители макрорегиона надеются на льготные программы с небольшим процентом. Самой популярной из них названа «Дальневосточная ипотека». 47% опрошенных планируют брать займ на максимальный срок 20-30 лет, при этом выплатить долг собираются раньше. Треть заявила, что планирует расплатиться за 10-19 лет, 14% хотят уложиться в срок меньше 10 лет.

Источник информации: <https://prim.rbc.ru/prim/freenews/6636e9379a79472bf1e9ca98>

Уровень цен на рынке жилья Приморского края во II квартале 2024 г.

Цены во II квартале 2024 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 12.3% и 4.3% на первичном и вторичном рынках жилья, соответственно. На рынке жилья неоднозначная ситуация: с одной стороны - падение покупательской активности, с другой – застройщики продолжают вводить новое жилье. Определяющим фактором цен на недвижимость является баланс спроса и предложения, а он складывается под воздействием двух составляющих. Во первых - инфляция и высокая денежная масса работают в пользу спроса, и это не позволяет ценам резко падать, во вторых - ипотека возвращается к достаточно консервативному формату, так как время низких ставок прошло, и действующие льготные программы имеют ограниченную целевую аудиторию и менее демократичные по сравнению с прошлым годом условия.

По сравнению с предыдущим кварталом во II квартале 2024 рынок жилья показал рост. Первичный рынок – на 5%, причем такие темпы роста наблюдаются у всех типов квартир кроме элитных, которые подорожали на 2%. Вторичный рынок жилья в общем вырос на 2%, но по типам квартир картина здесь более разнообразная: от рекордного ценового роста квартир низкого качества – на 14% до снижения на квартиры среднего качества (типовые) на 1%. В нашем регионе значительно выросли в цене квартиры низкого качества на вторичном рынке жилья, к которым относятся и так называемые «гостинки». Небольшие квартиры являются безальтернативным вариантом для всех видов инвесторов. И, несмотря на более высокую стоимость «квадрата» по сравнению с большими квартирами, окупаются быстрее за счет роста цены и доходов с аренды благодаря небольшой общей стоимости.

| | на конец квартала; рублей | |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|
| | Первичный рынок | Вторичный рынок |
| Все типы квартир | 171 940 | 142 541 |
| Низкого качества | - | 143 347 |
| Среднего качества (типовые) | 149 554 | 135 194 |
| Улучшенного качества | 183 356 | 150 826 |
| Элитные квартиры | 194 392 | 178 416 |

*Средняя стоимость одного квадратного метра общей площади квартир рассчитана на основании данных, предоставляемых юридическими лицами либо индивидуальными предпринимателями, осуществляющими операции с недвижимостью, по выборочному кругу городов Приморского края

Средние цены по типам квартир на рынке жилья Приморского края.

Источник информации: <https://25.rosstat.gov.ru/folder/148354/document/241678>

13.4 Ценообразующие факторы

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

Объективные факторы.

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

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

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

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

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

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

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

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

13.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

| № | Адрес | Стоимость, руб. | Площадь объекта, кв.м | Цена, руб./кв.м | Источник |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Тургенева, д. 28а | 2 400 000 | 60,2 | 39 867 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale__flat__2057564987 |
| 2 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Петра Кашина, д. 4 | 3 100 000 | 69,8 | 44 413 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale__flat__2061419971 |
| 3 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Тургенева, 6Б | 1 800 000 | 63 | 28 571 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale__flat__2055790533 |
| 4 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Индустриальная, д. 3 | 3 200 000 | 78,2 | 40 921 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale__flat__2061692225 |
| 5 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Дальняя, д. 54 | 2 400 000 | 85 | 28 235 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale__flat__2058742432 |
| Среднее значение | | 5 792 500 | | 36 401 | |
| Минимальное значение | | 5 180 000 | | 28 235 | |
| Максимальное значение | | 6 300 000 | | 44 413 | |

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 Методика оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

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

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

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

Применение методов сравнительного подхода.

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

Вывод:

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

14.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

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

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных 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 подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

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

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

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

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

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

W_i – весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

| Характеристика объекта | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 | Объект Аналог №4 |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источники информации | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2057564987 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061419971 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061692225 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061692225 |
| Дата предложения | 01.10.2024 | 07.10.2024 | 02.10.2024 | 02.10.2024 |
| Статус населенного пункта | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр |
| Местоположение в пределах населенного пункта | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| Адрес | Приморский край, г. Партизанск, ул. Тургенева, д. 28а | Приморский край, г. Партизанск, ул. Петра Кашина, д. 4 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Индустриальная, д. 3 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Индустриальная, д. 3 |
| Площадь квартиры, кв.м | 60,2 | 69,8 | 78,2 | 78,2 |
| Цена квартиры, руб. | 2 400 000 | 3 100 000 | 3 200 000 | 3 200 000 |
| Цена квартиры, руб./кв.м. | 39 867 | 44 413 | 40 921 | 40 921 |
| Площадь кухни | 7 | 10 | 10 | 10 |
| Количество комнат | 2-3 | 2-3 | 2-3 | 2-3 |
| Этаж | первый этаж | первый этаж | первый этаж | первый этаж |
| Тип санузла | совмещённый | совмещённый | раздельный | раздельный |
| Наличие лоджий/балконов | нет | нет | нет | нет |
| Наличие мебели | нет | нет | нет | нет |

| Характеристика объекта | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 | Объект Аналог №4 |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Состояние отделки | типовой ремонт | требует косметического ремонта | требует косметического ремонта | требует косметического ремонта |
| Тип парковки | без парковки | без парковки | без парковки | без парковки |
| Материал стен | кирпичные | кирпичные | кирпичные | кирпичные |
| Состояние дома | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Видовые характеристики | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик |
| Тип комнат | изолированные | изолированные | изолированные | изолированные |

Источник: данные участников рынка

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

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. таб. 349

Таблица 349. Сравнительные данные по скидкам на торг

| Класс объектов | Цены предложений квартир | | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков | Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков | Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банков к среднему значению опроса экспертов-оценщиков |
| Активный рынок | | | |
| 1. Старый фонд | 6,0% | 7,2% | 1,20 |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,2% | 6,1% | 1,17 |
| 3. Массовое современное жилье | 4,3% | 4,4% | 1,02 |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 4,4% | 5,8% | 1,33 |

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка составит **5,2%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

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

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

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

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

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

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

Корректировка на условия продажи

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

– Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

– Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

– Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.

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

– Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Корректировка на дату предложения

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

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

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного края, но имеют разное местоположение. Объекты аналоги №1, №2, №3, №4 располагаются в Областном центре в г. Партизанск, ко всем объектам аналогам применена корректировка **-43%**.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 89. Значения корректировочных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | | |
| Сравнение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой | 0,94 | 0,89 | 0,96 |

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

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

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

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

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

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

Таблица 125. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стены», усредненные по городам России.

| 4. Старый фонд | | аналог | | |
|----------------|---------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| | | кирпичные стены | шлакоблоч-ные стены | деревянные стены |
| объект оценки | кирпичные стены | 1,00 | 1,18 | 1,35 |
| | шлакоблоч-ные стены | 0,84 | 1,00 | 1,14 |
| | деревянные стены | 0,74 | 0,89 | 1,00 |

Все жилые дома, в которых расположены сравниваемые квартиры, блочные и кирпичные. Корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

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

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | аналог | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,04 | 1,05 |
| | последний этаж | 0,97 | 1,00 | 0,99 |
| | первый этаж | 0,92 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 171. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,01 | 1,12 |
| | последний этаж | 0,99 | 1,00 | 1,11 |
| | первый этаж | 0,99 | 0,90 | 1,00 |

Таблица 176. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | аналог | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,02 | 1,07 |
| | последний этаж | 0,98 | 1,00 | 1,05 |
| | первый этаж | 0,94 | 0,95 | 1,00 |

Таблица 177. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области

| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки | | аналог | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,02 | 1,07 |
| | последний этаж | 0,98 | 1,00 | 1,05 |
| | первый этаж | 0,94 | 0,95 | 1,00 |

Таблица 178. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу

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

Таблица 184. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,01 | 1,12 |
| | последний этаж | 0,99 | 1,00 | 1,11 |
| | первый этаж | 0,99 | 0,90 | 1,00 |

Таблица 182. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,04 | 1,12 |
| | последний этаж | 0,96 | 1,00 | 1,06 |
| | первый этаж | 0,89 | 0,93 | 1,00 |

Таблица 183. Матрица сопоставлений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области

| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------|
| | | средний этаж | последний этаж | первый этаж |
| объект оценки | средний этаж | 1,00 | 1,03 | 1,10 |
| | последний этаж | 0,97 | 1,00 | 1,07 |
| | первый этаж | 0,91 | 0,93 | 1,00 |

Объект оценки расположен на последнем этаже. Объекты аналоги №1, №2, №3 находятся на первом этаже. Корректировка для объектов аналогов №1, №2, №3: 6%.

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201. Значения корректировочных коэффициентов, усредненные данные по России и граница допустимых отклонений.

| Наименование коэффициента | Средний значения | Допустимый интервал |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | |
| Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками | 0,92 | 0,90 - 0,94 |

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

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

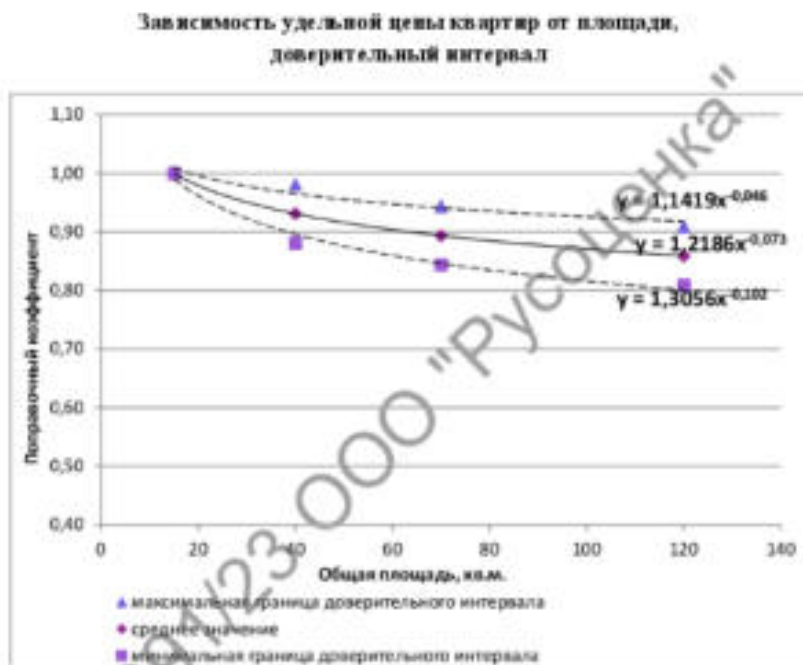


Рис. 53 Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁴⁵.

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,2186x^{-0,073}$

| | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Площадь квартиры, кв.м | 41,1 | 60,2 | 69,8 | 78,2 | 41,1 |
| Постоянная | 1,2186 | 1,2186 | 1,2186 | 1,2186 | 1,2186 |
| Степень | -0,073 | -0,073 | -0,073 | -0,073 | -0,073 |
| Коэффициент | 0,9291 | 0,9035 | 0,8938 | 0,8865 | 0,9291 |
| Величина корректировки | | 2,83% | 3,94% | 4,81% | |

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 256. Значения корректировочных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| 1. Старый фонд, 2. Местонахождение объекта построения, 3. Местонахождение сравнимого объекта, 4. Жилые помещения комфортности | | |
| Отношение удельной цены квартиры со смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами | 0,92 | 0,82 - 0,93 |

У объекта оценки и объектов аналогов комнаты изолированные. Корректировка по данному фактору не проводилась

Корректировка на тип отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

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

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

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

| | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Тип отделки | типовой ремонт | типовой ремонт | требуется косметического ремонта | требуется косметического ремонта |
| Корректировка на тип отделки, % | | 0,00% | 7,00% | 7,00% |

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

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

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

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Корректировка удельной рыночной стоимости вводится на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Приведены удельные рыночные цены по предельной аналогии по параметрам: квартира (местонахождение, транспортная доступность, этаж, этажность, состояние и уровень дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, санузлов и ванных комнат, площадь кухни, санузел, подвал/балкон, отделочные материалы (пол, стены, потолок), бытовая техника и мебель.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает существенного влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, и ее замена или ремонт не удовлетворяет требованиям и желания потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость в бытовой техникой и мебелью (исключая посудомоечную машину) производится на срок до 5 лет, находясь в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественная современная техника и новая мебель продвигают продажу недвижимости и недвижимости. При реализации такой техники и мебели продавцы и владельцы не вынуждены продавать ее за минимальную цену, то есть, со скидкой.

Итого размер СтатРейт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| % | Объекты жилой недвижимости | Наличие (руб/кв.м) | Отсутствие (руб/кв.м) | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| 1 | Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии | 1,01 | 1,09 | 1,04 |

Объект оценки оценивается без мебели и техники в хорошем состоянии. Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметры у объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Матрица сопоставлений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

| Тип санузла | | Аналог | | |
|---------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| | | 2 санузла и более | раздельный санузел | совмещенный санузел |
| Объект оценки | 2 санузла и более | 1,00 | 1,05 | 1,08 |
| | раздельный санузел | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | совмещенный санузел | 0,93 | 0,97 | 1,00 |

| | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| Тип санузла | совмещенный | совмещенный | совмещенный | раздельный |
| Корректировка на тип санузла, % | | 0,00% | 0,00% | -3,00% |

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал% | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------|
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | |
| Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией | 0,96 | 0,91 | 0,98 |

Объект оценки и объекты аналоги оборудованы балконами/лоджиями. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

| Характеристика объекта | Оцениваемый объект | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источники информации | | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2057564987 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061419971 | https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061692225 |
| Дата предложения | - | 01.10.2024 | 07.10.2024 | 02.10.2024 |
| Местоположение | Прочие населенные пункты | Областной центр | Областной центр | Областной центр |
| Местоположение в пределах населенного пункта | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| Адрес | Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Тургенева, д. 28а | Приморский край, г. Партизанск, ул. Петра Кашина, д. 4 | Приморский край, г. Партизанск, ул. Индустриальная, д. 3 |
| Площадь квартиры, кв.м | 41 | 60,2 | 69,8 | 78,2 |
| Цена квартиры, руб. | | 2 400 000 | 3 100 000 | 3 200 000 |
| Цена квартиры, руб./ кв.м. | | 39 867 | 44 413 | 40 921 |
| Площадь кухни, кв.м. | 7 | 7 | 10 | 10 |
| Количество комнат | 2-3 | 2-3 | 2-3 | 2-3 |
| Этаж | последний этаж | первый этаж | первый этаж | первый этаж |
| Тип санузла | совмещённый | совмещённый | совмещённый | раздельный |
| Наличие лоджий/балконов | нет | нет | нет | нет |
| Наличие мебели | нет | нет | нет | нет |
| Состояние отделки | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта | требует косметического ремонта |
| Тип парковки | без парковки | без парковки | без парковки | без парковки |
| Материал стен | кирпичные | кирпичные | кирпичные | кирпичные |
| Состояние дома | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Видовые характеристики | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик |
| Планировка комнат | изолированные | изолированные | изолированные | изолированные |
| РАСЧЕТ | | | | |
| Торг | | Возможность торга не ограничивается | Возможность торга не ограничивается | Возможность торга не ограничивается |
| Корректировка на торг | | -5,20% | -5,20% | -5,20% |
| Скорректированная стоимость | | 37 794 | 42 103 | 38 793 |
| Права на недвижимость | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка на передаваемые права на недвижимость | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Характеристика объекта | Оцениваемый объект | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Скорректированная стоимость | | 37 794 | 42 103 | 38 793 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия продажи | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 37 794 | 42 103 | 38 793 |
| Дата предложения | 07.10.2024 | 01.10.2024 | 07.10.2024 | 02.10.2024 |
| Корректировка на дату предложения | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 37 794 | 42 103 | 38 793 |
| Местоположение | Прочие населенные пункты | Областной центр | Областной центр | Областной центр |
| Корректировка на местоположение | | -43,00% | -43,00% | -43,00% |
| Скорректированная стоимость | | 21 543 | 23 999 | 22 112 |
| Местонахождение в пределах города | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | спальные микрорайоны среднеэтажной застройки |
| Корректировка местонахождение в пределах города | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 21 543 | 23 999 | 22 112 |
| Количество комнат | 2-3 | 2-3 | 2-3 | 2-3 |
| Корректировка на кол-во комнат | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 21 543 | 23 999 | 22 112 |
| Площадь квартиры, кв.м | 41,10 | 60,20 | 69,80 | 78,20 |
| Корректировка на площадь | | 2,83% | 3,94% | 4,81% |
| Скорректированная стоимость | | 22 151 | 24 945 | 23 175 |
| Материал стен | кирпичные | кирпичные | кирпичные | кирпичные |
| Корректировка на доступ к объекту | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 22 151 | 24 945 | 23 175 |
| Тип отделки | типовой ремонт | типовой ремонт | требует косметического ремонта | требует косметического ремонта |
| Корректировка на тип отделки,% | | 0,00% | 7,00% | 7,00% |
| Скорректированная стоимость | | 22 151 | 26 691 | 24 797 |
| Состояние дома | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |

| Характеристика объекта | Оцениваемый объект | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Корректировка на состояние дома | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 22 151 | 26 691 | 24 797 |
| Материал стен | кирпичные | кирпичные | кирпичные | кирпичные |
| Корректировка на доступ к объекту | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 22 151 | 26 691 | 24 797 |
| Планировка | изолированные | изолированные | изолированные | изолированные |
| Корректировка на тип планировки | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 22 151 | 26 691 | 24 797 |
| Этаж расположения | последний этаж | первый этаж | первый этаж | первый этаж |
| Корректировка на этаж | | 6,00% | 6,00% | 6,00% |
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 26 285 |
| Площадь кухни, кв.м | 7,00 | 7,00 | 10,00 | 10,00 |
| Корректировка на площадь кухни | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 26 285 |
| Тип санузла | совмещённый | совмещённый | совмещённый | раздельный |
| Корректировка на тип санузла | | 0,00% | 0,00% | -3,00% |
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 25 497 |
| Наличие балкона/лоджии | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка на наличие балкона/лоджии | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 25 497 |
| Тип парковки | без парковки | без парковки | без парковки | без парковки |
| Корректировка на тип парковки | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 25 497 |
| Видовые характеристики | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик | без видовых характеристик |
| Корректировка на видовые характеристики | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 25 497 |
| Наличие мебели | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка на наличие мебели | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Характеристика объекта | Оцениваемый объект | Объект Аналог №1 | Объект Аналог №2 | Объект Аналог №3 |
|------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| Скорректированная стоимость | | 23 480 | 28 292 | 25 497 |
| Общая валовая коррекция | | 51,83% | 59,94% | 63,81% |
| Валовая коррекция по всем объектам | | 239,38% | 239,38% | 239,38% |
| Весовой коэффициент | | 0,392 | 0,375 | 0,367 |
| Взвешенная стоимость за 1 кв.м. | | 29 153 | | |
| Стоимость объекта оценки, руб. | | 1 198 174 | | |

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля.**

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

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

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

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

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

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

Таблица.9 Согласование полученных результатов

| Подход | Вес,% | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | Итоговая стоимость, руб |
|----------------|-------|-----------------------------------------|-------------------------|
| затратный: | 0 | подход обоснованно не применялся | 1 198 174 |
| сравнительный: | 100 | 1 198 174 | |
| доходный: | 0 | подход обоснованно не применялся | |

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 по состоянию на 07 октября 2024г. составляет:

| Наименование объекта оценки | Итоговая величина стоимости объекта оценки |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенное по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 | 1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля |

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 Декларация качества оценки

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

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 по состоянию на 07 октября 2024г. составляет:

| Наименование объекта оценки | Итоговая величина стоимости объекта оценки |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| жилое помещение - 2-ком. квартира, площадью 41,10 кв.м, кадастровый номер: 25:33:000000:981, расположенное по адресу: Приморский край, г. Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д. 4А, кв. 13 | 1 198 174 Один миллион сто девяносто восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля |

Оценщик



Романов С.А.

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН КУВИ-001/2024-242208487 от 30.09.2024; .

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Фотоматериалы не предоставлены

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2057564987

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Рентеры АДА

2-комн. квартира, 60.2 м², 1/2 этаж
2 400 000 Р
39 667 руб/м²

Есть депозит
Зоя Галева
29 объявлений
На Домклик 5 лет 6 мес.
АН Содружество г. Партизан

Показать телефон
Расчитать ипотеку

ЖК «Смородина»
На Санаторной
Дом сдан

Описание

Продается просторная дружка с высокими потолками. В квартире новая проводка, новая сантехника, натяжные потолки, линолеум, пластиковые окна, межкомнатные двери, новые радиаторы отопления, комнаты раздельные, прихожая большая, санузел просторный. В квартире имеется 2 кладовки, 2 двери входных.
Отличный вариант для семьи!

Компания недвижимости "СОДРУЖЕСТВО" оказывает следующие услуги:

- * сделки с недвижимостью, любой вид расчета
- * составление договоров
- * помощь в продаже вашей недвижимости
- * срочный выкуп недвижимости

А также:

- * помощь в подборе ипотечного продукта
- * ипотека по двум документам, БЕЗ порога в банке
- * материнской капитал как первоначальный взнос
- * помощь в оценке недвижимости
- * возможна ипотека без первоначального взноса
- * вы надли сами житье и получили аккредитацию? Мы поможем в организации сделки!

Компания на рынке с 2009 года. НАС РЕКОМЕНДУЮТ ДРУЗЬЯНИ!

Скрыть

О квартире

Комнат: 2 Площади: 60,2 м²
Жилая: 50 м² Этаж: 1
Ремонт: Косметический Тип сделки: Альтернатива
Лет в собственности: Больше пяти Незаконнополетные собственники: Нет

ЖК «Смородина»
На Санаторной
Дом сдан

Подробнее

Аналог №2

https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061419971

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 24 Рентгера АЛБА

3-комн. квартира, 69.8 м², 1/2 этаж
3 100 000 Р

44 412 Р/м² [Хочу скидку](#)

Анна Лазорук
 32 объявления
 На Домклик 6 лет 5 мес.

Новый дом

[Показать телефон](#)

[Залиться на просмотр](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

69.8 м² Площадь 50 м² Жилая 1 из 2 Этаж 1956 Под.строение

Приморский край, Партизанск, улица Петра Кадана, 4

Объявлено вчера

Описание

Просторная трехкомнатная квартира в районе ЖД вокзала. Комнаты раздельные, большая кухня. Установлены пластиковые окна, сантехника в хорошем состоянии. Новая металлическая дверь. Квартира солнечная, теплая. Рядом с домом есть огород, сарай, зимний погреб. Адекватные соседи, чистый подъезд и двор. Один совершеннолетний собственник. Продажа в связи с переездом в другой регион

О квартире

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|
| Комнат | 3 | Площадь | 69.8 м² |
| Жилая | 50 м² | Этаж | 1 |
| Тип сделки | Свободная продажа | Лет в собственности | От трех до пяти |
| Количество собственников | 1 | Несовершеннолетние собственники | Нет |
| Прописанные несовершеннолетние | Нет | Перепланировка | Нет |
| Балкон | Нет | Санузел | Совмещенный |
| Грузовой лифт | Нет | Газ | Нет |

[Скрыть](#)

3-комн. квартира, 69.8 м², 1/2 этаж
3 100 000 Р

44 412 Р/м² [Хочу скидку](#)

Анна Лазорук
 32 объявления
 На Домклик 6 лет 5 мес.

Новый дом

[Показать телефон](#)

[Залиться на просмотр](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Аналог №3

https://vladivostok.domclick.ru/card/sale_flat_2061692225

Домклик Покупка Аренда Новостройки Паспорт/догов. Ипотека Услуги Журнал Рентаторы АИДА

3-комн. квартира, 78.2 м², 1/2 этаж
3 200 000 Р
40 000 руб/мес [Хочу скидку](#)

Елена Романова
44 объявлений
На Домклик 7 лет 2 мес.
АН "Статус"

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

78.2 м² Площадь 78.2 м² Жилая 1 из 2 Этаж 1954 Год постройки

Приморский край, Партизанск, Индустриальная улица, 3
Объявлено 2 октября

Описание

Дневная квартира расположена в самом центре п.Позовый. Высокие потолки, 3 пластиковых окна, 1 деревянное, в ванной комнате сделан косметический ремонт, есть кладовая.

О квартире

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------|
| Комнат | 3 | Площадь | 78,2 м² |
| Жилая | 78,2 м² | Этаж | 1 |
| Тип сделки | Свободная продажа | Несовершеннолетние собственники | Нет |
| Прописанные несовершеннолетние | Нет | Перепланировка | Нет |
| Вид из окон | Во двор | Балкон | Нет |
| Санузел | Раздельный | Грузовой лифт | Нет |
| Газ | Нет | | |

[Скрыть](#)

3-комн. квартира, 78.2 м², 1/2 этаж
3 200 000 Р
40 000 руб/мес [Хочу скидку](#)

Елена Романова
44 объявления
На Домклик 7 лет 2 мес.
АН "Статус"

[Показать телефон](#)
[Записаться на просмотр](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Федеральное государственное учреждение "Росстат" на территории города
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости




Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.09.2024, поступившего на рассмотрение 30.09.2024, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1- 2 | Всего разделов - 2 | Всего листов выписки - 3 |
| 30.09.2024г. № КУВ45-001/2024-347208487 | | | |
| Кадастровый номер: | 25:33:000000:081 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 25:33:000000 | | |
| Дата приложения кадастрового номера: | 14.12.2013 | | |
| Ранг присвоенный государственным учетный номер: | Условный номер 25:33:00:00:00:001:11:0:00013 | | |
| Местонахождение: | Приморский край «Партизанск, с. Тигровое, ул. Тигровая, д.4А, кв.13 | | |
| Почтовый индекс: | 41 1 | | |
| Назначение: | Жилое | | |
| Назначение: | 1 - квартира в квартире | | |
| Номер, этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 2 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 437381.66 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образующих объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав жилого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровом номере: | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Служба государственной статистики Федеральное государственное учреждение "Росстат" Федеральное агентство государственной статистики Подпись: 30.09.2024 16:30:00</small></p> | |
| ПОДПИСАТЕЛЬ ДОЛЖНОСТИ | ПОДПИСАТЕЛЬ | ПОДПИСАТЕЛЬ |


| Лист 2 | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Помещения | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 30.09.2024г № КУВИИ-001/2024-242208487 | | | |
| Кадастровый номер: | | 35.33.000000-981 | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования: | | данные отсутствуют | |
| Статус земли об объекте недвижимости: | | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, данные учтены" | |
| Особые отметки: | | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | | Романов Роман Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТИНЬКОФФ БАНК", 7701046679 | |

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| |  <p>ДЕПАРТАМЕНТ ЭЛЕКТРОННОГО ПОДСЯЗКА</p> <p><small>Государственное учреждение Московской области Ведомство: ИЖИТИС МО ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Департамент с 12.08.2012 по 31.05.2023</small></p> | |
| ОБЛАСТНОЕ КОМПЕТЕНТНОЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНДИКАЦИЯ ФУНКЦИИ | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

| Помещение из объекта недвижимости | | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2: | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 30.09.2024г. № КУВ01-001/2024-347508487 | | | |
| Кадастровый номер: | | 25:33:000000-981 | |
| 1 | Привладелец (правообладатель): | 1.1 | Высказов Сергей Дмитриевич, 11.10.1998, с. Тиховое г.Партизанск Приморского края, Россия, СНИЛС 165-660-571 87 Свидетельство о рождении серия 1-ВС №389004, выдан 20.10.1998, ЗАГС администрации г.Тиховый г.Партизанск Приморского края |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность, 3/2 25-25-14/011/2006-256 08.09.2006 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | | 13.03.2023 02:07:30 |
| | номер государственной регистрации: | | 25:33:000000-981-25/064/2023-1 |
| | срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | | Срок действия с 13.03.2023 на 120 месяцев |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | | Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140879, ОГРН: 1027739842281 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0057474052, выдан 18.02.2023 |
| | 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 |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАДАСТРОВЫЙ ДОКУМЕНТ № 02.08.2024 от 28.10.2023 | ИННЕРКОМ. ФАМИЛИЯ |
| | | |

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2, 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 30.09.2024г. № КУВН/001/2024-24230487 | | | |
| Кадастровый номер: | | 25:33:000000:981 | |
| 1 | Сведения о документе, удостоверяющем право собственности, ипотеку или обременение объекта недвижимости: | 1.2 | Василькова Юлия Николаевна, 15.07.1977, г.Владивосток, Россия, СНИЛС 135-013-509 62 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03.04 №014913, выдан 18.05.2005, Фрунзенским РУВД г.Владивосток |
| 2 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.2.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 | Общая долевая собственность, 1/2 25-25-14-011/2006-256 08.09.2006 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.2 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | | 13.03.2023 02:07:30 |
| | номер государственной регистрации: | | 25:33:000000:981-25:064/2023-1 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 13.03.2023 на 120 месяцев |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Акционерное общество «Титанофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0057474052, выдан 16.02.2023 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | |  | |
| | | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

| Помещение | | вид объекта недвижимости | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2, 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
| 30.09.2024г. № КУВН1-001/2024-24230487 | | | |
| Кадастровый номер: | | 25:33:000000:981 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной выпиской или электронной запиской; | | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; | | |
| 5 | Договора участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заключенные в судебном порядке права требования | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о вложениях в отношении зарегистрированного права. | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | данные отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя. | данные отсутствуют | |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости. | отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Система: ИНФОРМАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ПОЛИС №0991R/776/20151/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  | |
| г. Москва | | 23 апреля 2024 г. | |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20151/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115152, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563 | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | Оценщик Романов Сергей Александрович Адрес регистрации или ИНН: 380502111521 | | |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Реализационный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г. | | |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ | Страховая сумма составляет: 30 000 000 00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы | | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с удовлетворением или требованиями (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. | | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / omission / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. | | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (за границей которой могли быть причинены вред третьим лицам (Выгодоприобретателям)). | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» | | |
|  Романов Сергей Александрович |  в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный филиал (корпоративный филиал) / Управление коммерческого страхования (Департамент страхования ответственности) Бузайского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/224 от 28 июля 2022 г. | | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПОЛИС № 0991R/776/20150/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ |
| г. Москва | | 23 апреля 2024 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20150/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713056834, КПП 771501001, р/с 40701810901300000305 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000693, БИК 044520563 | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО «Русоценка» 127018, город Москва, ул. Суцевский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226003 / КПП 771501001 | |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудникам Страхователя в рамках оказания – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющее работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет 100 000 000 00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по совокупности случаев и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует). | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоправные закондательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является приобретение Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушении Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинении вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), признанного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2024 г. по 30 апреля 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО «Русоценка» | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» |
| в лице Генерального директора: Москва, Московская область Александрович, Александр Иванович |  |  |
| в лице Руководителя регионального филиала (Московский региональный центр операционный филиал) отделения коммерческого страхования (Департамент оценки ответственности) Буковского Михаил Владимирович | в лице Руководителя регионального филиала (Московский региональный центр операционный филиал) отделения коммерческого страхования (Департамент оценки ответственности) Буковского Михаил Владимирович | |

Документ «Электронный Полис» - 0991R/776/20150/24
 Идентификатор: Буковский Михаил Владимирович. Лич. № 7495700090. Инд. 3405.
 АктИТВ№24868470



