



ОТЧЕТ № А401023

об оценке комнаты №5 общей площадью 10,40 кв.м

**Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, пр.
Строителей, д. 20, квартира 100, комн. 5**

Дата определения стоимости: 17.10.2023

Заказчик: Малолетнева Тамара Михайловна

Исполнитель: ООО "АВВА-ЭКСПЕРТ"

Дата составления: 17.10.2023

Москва • 2023

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Сведения о заказчике	4
1.3	Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	4
1.4	Сведения об оценщике	4
1.5	Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	5
1.6	Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах	5
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
4	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
5	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
	Цена продажи квартир в Смоленске	16
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	21
6.1	Основные этапы процесса оценки.....	21
6.2	Основные понятия и терминология.....	21
6.3	Выбор подходов к оценке	22
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 27	
7.1	Выбор объектов-аналогов	27
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	29
7.3	Обоснование корректировок.....	30
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	34
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	35
	Приложение 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	40
	Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	49
	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество (комната)
Месторасположение объекта оценки	Смоленская область, г. Смоленск, пр. Строителей, д. 20, квартира 100, комн. 5
Адрес по ФИАС	г Смоленск, пр-кт Строителей, д 20, кв 100
Площадь объекта оценки, кв. м	Комната №5 - 10,40 кв.м
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта для раздела имущества и принятия других управленческих решений.
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	17.10.2023
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для раздела имущества и принятия других управленческих решений
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Для раздела имущества и принятия других управленческих решений
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения</p>

	<p>оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p>
--	---

1.2 Сведения о заказчике

ФИО	Малолетнева Тамара Михайловна
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт: серия 66 20 номер 053402 выдан 26.02.2021 УМВД РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ .

1.3 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании	ООО "АВВА-ЭКСПЕРТ"
Юридический адрес	г. Москва, ул. Большая Переяславская, д. 14, стр. 1, офис 15
Почтовый адрес	г. Москва, ул. Большая Переяславская, д. 14, стр. 1, офис 15
ОГРН	5067746439899 от 04.09.2018
Банковские реквизиты	40702810438000142692
Контактные телефоны	8 (495)740-57-97, 8-929-945-92-66
e-mail	495@7405797.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании Страховое общество «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховой полис(договор) №922/2462051223, дата выдачи 10.10.2023 г., срок действия полиса с 17.10.2023 по 16.10.2024, страховая сумма 100 000 000 руб.

1.4 Сведения об оценщике

Оценщик	<p>Булатова Наиля Равиленва</p> <p>Трудовой договор: № №2/18 от 18.12.2018</p> <p>Номер телефона: 8-929-945-92-66</p> <p>E-mail: Sanita_92@mail.ru</p> <p>Почтовый адрес: 129110, г. Москва, ул. Большая Переяславская, д. 14, стр. 1, офис 15</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГБОУ ВПО "Государственный университет управления" г. Москва, рег.номер УЭ-0670 от 27.06.2014 г.
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 025175-1 "Оценка недвижимости", срок действия с 15.07.2021 по 15.07.2024 г. Дата выдачи аттестата: 15.07.2021
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО", дата вступления 31.10.2016, дата выдачи св-ва 26.06.2023
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании Страховое акционерное общество "ВСК", страховой полис(договор) №2300SB40R5389, дата выдачи 30.05.2023, срок действия полиса с 25.06.2023 по 24.06.2024, страховая сумма 5 000 000
Стаж работы в оценочной	9 лет 6 месяцев

деятельности	
--------------	--

1.5 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	-
Квалификация привлекаемых специалистов	-
Степень участия привлекаемых специалистов	-
Обоснование необходимости привлечения	-

1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (комната)
Месторасположение имущества	Смоленская область, г. Смоленск, пр. Строителей, д. 20, квартира 100, комн. 5
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Существующие ограничения права	Ипотека в силу закона
Правообладатели оцениваемого имущества	Малолетнев Олег Александрович доля в праве $\frac{1}{4}$, Малолетнев Евгений Олегович доля в праве $\frac{1}{4}$, Малолетнева Светлана Олеговна доля в праве $\frac{1}{4}$, Малолетнева Тамара Михайловна доля в праве $\frac{1}{4}$
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта для реализации в рамках раздела имущества и принятия других управленческих решений
Период проведения оценки	С 17.10.2023 по 17.10.2023
Дата оценки	17.10.2023
Дата осмотра	Не проводился
Основание для проведения оценки	Договор № А401023 от 17.10.2023 г.
Общая площадь объекта оценки	Комната №5 - 10,40 кв. м
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на

	<p>оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; • Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327; • Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	520 624 руб.
Рыночная стоимость комнаты №5	520 624 (пятьсот двадцать тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля
Итоговая суммарная рыночная стоимость приобретаемых комнат	520 624 (пятьсот двадцать тысяч шестьсот двадцать четыре) рубля
Стоимость ¼ доли в праве	130 156 (сто тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) рублей.

Оценщик

Булатова Наиля Равилевна



Генеральный директор

Сырбова Ольга Николаевна



2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
3. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
4. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
6. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
7. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание объекта оценки

Характеристика месторасположения здания	
Адрес	Смоленская область, г. Смоленск, пр. Строителей, д. 20, квартира 100, комн. 5
Район города	Промышленный
Удаленность от остановки общественного транспорта	5 мин./п. от остановки Проспект Строителей
Кадастровый/условный номер	67:27:0030851:1833
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Состояние прилегающей территории	Хорошее, преимущественно жилая застройка
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	от 46 000 (https://www.irm.ru/ , https://flatinfo.ru/)
Ликвидность	Средняя
Ближайшее шоссе	Рославльское шоссе, ок. 1,30 км

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки	1972
Общий физический износ (экспертный метод), %	43
Физический износ по документам БТИ, %	Нет данных
Охрана	Домофон, металлическая дверь
Тип здания	Многоквартирный пятиэтажный панельный дом
Наличие подвала	Присутствует
Наличие чердака/мансарды	Присутствует
Наличие лифта	Отсутствует
Наличие мусоропровода	Отсутствует
Количество этажей	5
Материал стен	Панель
Материал перекрытий	Железобетонные
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная
Информация об аварийности здания	Здание не является аварийным
Мнение оценщика об аварийности здания	По мнению Оценщика здание не является аварийным
Входная дверь, окна и крыша исправны	Нет
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (https://dom.mingkh.ru/)
Мнение оценщика о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Сносу, реконструкции и капитальному ремонту не подлежит

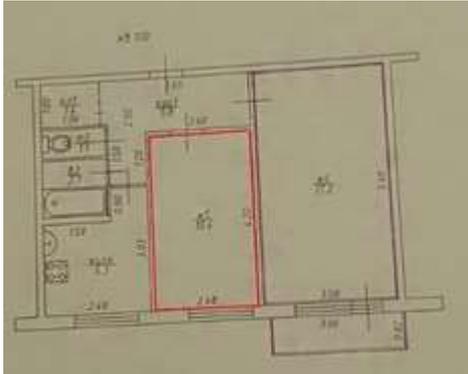
Описание здания, подъезда	
Здание стоит полностью или частично на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию	Нет

Описание квартиры	
Этаж расположения	4
Количество комнат	2
Тип комнат	Изолированные
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м.	44,30
Жилая площадь, кв. м.	Нет данных
Площадь кухни, кв. м.	Нет данных
Количество и тип санузлов	Раздельный
Действующий камин/печь	Нет
Объект оценки после пожара?	Нет

Комната №5	
Общая площадь комнаты № 5 с учетом летних помещений, кв. м	10,40
Общая площадь комнаты № 5 без учета летних помещений, кв. м	10,40
Вид из окна	Во двор
Наличие балкона/лоджии	Отсутствуют
Состояние комнаты	Хорошее

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Текущее использование	Для проживания

Описание планировки	
Соответствие планировки Объекта оценки поэтажному плану БТИ	Планировка соответствует поэтажному плану БТИ

Описание планировки	
Планировка по документам БТИ	

Стены/перегородки	
Демонтаж части несущей стены (не шире стандартного дверного проема)	Нет
Демонтаж в части (шире стандартного дверного проема)/полностью несущей стены	Нет
Капитальная закладка выходов, именующихся в документах ОТИ «пожарный», «эвакуационный», «аварийный»	Нет

Изменение площадей/границ помещений	
Изменение границ СТК за счет жилой площади и/или кухни	Нет
Изменение границ санузла/кухни за счет жилой площади и/или кухни	Нет
Монтаж погреба, подвальных/чердачных помещений к площади объекта	Нет

Перенос помещений внутри объекта	
Перенос кухни в жилые помещения квартиры	Нет
Перенос кухни в нежилые помещения квартиры	Нет

Окна/летние помещения	
Капитальная закладка внешнего оконного блока в рамках жилой/нежилой площади с единственным оконным блоком	Нет
Монтаж оконных блоков в крыше	Нет
Монтаж балкона/лоджии/оборудование козырьков	Нет

Переоборудование (мокрые точки/плиты/нагревательные элементы/камины)	
Перенос газовой плиты/колонки на летние помещения и за пределы кухни	Нет
Вынос мокрых точек в жилые помещения	Нет
Оборудование сауны/бассейна (купели)/камина с дымоходом	Нет

Переоборудование (мокрые точки/плиты/нагревательные элементы/камины)

Перенос нагревательных элементов на площадь летних помещений

Нет

Комментарии к фотографиям

Фото осмотр объекта не проводился, фотографии предоставлены заказчиком

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИИО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	69	51	43%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 43%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Смоленская обл, Смоленск, Строителей пр-кт, 20, кв 100 комн. 5	Объект оценки

4 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.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 зонных 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 жилого помещения.

5 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Смоленск - это один из крупнейших городов Западной России, который привлекает как туристов, так и жителей других регионов, желающих переехать сюда на постоянное место жительства.

В этой статье мы проведем анализ рынка квартир в Смоленске в 2023 году, чтобы помочь покупателям и продавцам принимать более осознанные решения.

В настоящее время на рынке квартир Смоленска можно наблюдать следующие тенденции:

1. Рост цен на жилье в новостройках. По данным агентств недвижимости, в 2021 году цены на квартиры в новостройках выросли на 5-7% по сравнению с прошлым годом;
2. Снижение спроса на вторичное жилье. Это связано с тем, что многие покупатели предпочитают приобретать новые квартиры, которые имеют лучшие условия и гарантии;
3. Увеличение количества предложений на рынке. В настоящее время на рынке недвижимости Смоленска представлено достаточно много квартир различной площади и ценовой категории.

Прогноз на 2023 год:
Согласно прогнозам экспертов, в ближайшие годы рынок квартир Смоленска будет продолжать развиваться, но в более устойчивом и умеренном темпе.

Вот несколько прогнозов на 2023 год:

- Рост цен на жилье в новостройках продолжится, но уже в менее высоких темпах. Это связано с тем, что многие застройщики уже завершили свои проекты и начали предлагать квартиры на рынок;
- Спрос на вторичное жилье вернется к нормальным показателям. В то же время, спрос на новостройки сохранится высоким;
- Количество предложений на рынке недвижимости Смоленска также сохранится на высоком уровне, что будет способствовать более конкурентной ценовой политике;
- Однако, в связи с экономическим кризисом, который произошел в 2020 году, некоторые застройщики могут пересмотреть свои планы и уменьшить количество предложений на рынке.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 2 450 075 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
Двухкомнатная – 3 351 661 руб., где средняя цена изменилась на 6 %;
Трехкомнатная – 4 155 264 руб., где показатель стоимости изменился на 3 %;
Четырех- и многокомнатная – 4 777 567 руб., средняя цена изменилась на 8 %.

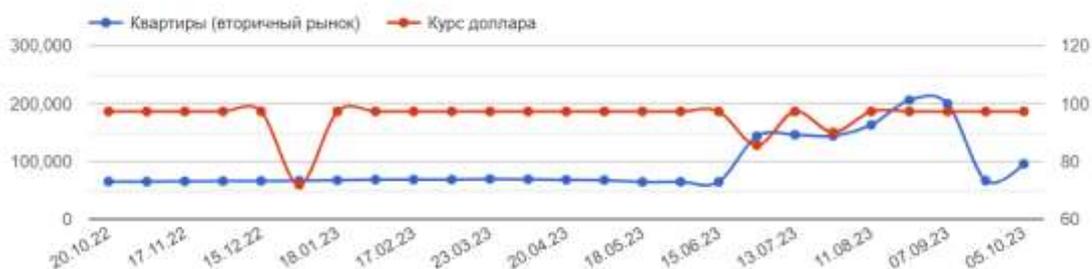
На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 3 311 252 руб., за месяц показатель изменился на -47 %;
Двухкомнатная – 5 349 957 руб., где средняя цена изменилась на -21 %;
Трехкомнатная – 6 409 781 руб., где показатель стоимости изменился на -10 %.

Цена продажи квартир в Смоленске

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Смоленске и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.10.2023)
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	95 894 руб.	+ 30 582 руб. За м ²	1 280 000 ... 7 100 000 руб. за объект

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
05 октября 2023	95893.6	+30.34%	99.4555	+2.85%
21 сентября 2023	66795.68	-199.18%	96.6172	-1.27%
07 сентября 2023	199837.65	-3.08%	97.8439	+3.48%
24 августа 2023	205995.7	+20.73%	94.4421	-3%
11 августа 2023	163287.63	+11.63%	97.2794	+7.43%
27 июля 2023	144302.55	-1.36%	90.0468	-0.64%
13 июля 2023	146260.4	+1.75%	90.6253	+5.52%
29 июня 2023	143695.6	+55.04%	85.6192	+1.51%
15 июня 2023	64604.88	-0.17%	84.3249	+3.96%
01 июня 2023	64714.65	+0.27%	80.9942	+0.28%
18 мая 2023	64543.1	-4.95%	80.7642	+1.0%
04 мая 2023	67739.27	-0.76%	79.3071	-2.96%
20 апреля 2023	68253.13	-1.23%	81.6549	+2.64%
05 апреля 2023	69094.4	-0.65%	79.4961	+3.2%
23 марта 2023	69546.21	+1.49%	76.9561	+1.93%
03 марта 2023	68507.24	-0.07%	75.4729	+0.94%
17 февраля 2023	68556.22	+0.08%	74.7636	+5.86%
06 февраля 2023	68499.22	+1.65%	70.3847	+2.44%
18 января 2023	67367.16	+1.03%	68.6544	-4.83%
30 декабря 2022	66675.77	+0.6%	71.9778	+11.97%
15 декабря 2022	66276.87	+0.45%	63.359	+3.49%
02 декабря 2022	65975.53	+0.61%	61.1479	+1.31%
17 ноября 2022	65574.85	+0.5%	60.3484	-2.1%
03 ноября 2022	65246.55	-0.1%	61.6175	+0.04%
20 октября 2022	65311.55		61.5905	

Так, «однушки» подорожали на 8,4%, «двушки» — на 24,8%, «трешки» — на 20,3%. Помимо Смоленска, в списке городов с самым активным приростом оказались Магнитогорск (+14,1-33,2%), Махачкала (+21,1-32,5%), Киров (+13,9-27,9%), Сочи (+11,9-29%), Саранск (+14,2-19,9%), Саратов (+13,9-17,6%), Владивосток (+9,5-19,8%), Кемерово (+8,2-19,6%) и Ростов-на-Дону (+10,9-16,7%). В среднем же стоимость квартир с одной комнатой увеличилась на 7,1%, с двумя — на 8%, с тремя — на 7,3%.

Тем временем в период с июля по сентябрь однокомнатные квартиры стали сдаваться дороже в 55 городах, а дешевле в 13, в двух ставки не изменились. Двухкомнатные — в 54, 15 и в одном городе соответственно, трехкомнатные — в 52 городах и в 18. Причем самый внушительный рост стоимости в третьем квартале был зафиксирован именно в Смоленске: «однушки» прибавили 8,9%, «двушки» — 13,6%, «трешки» — 12,6%.

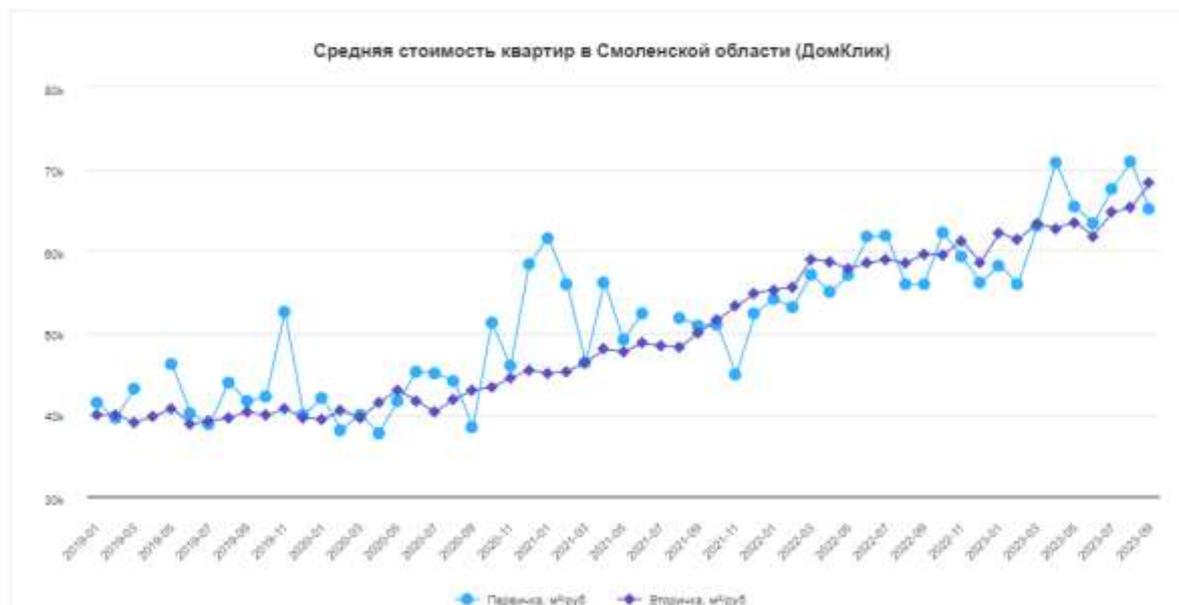
В среднем по стране арендные ставки на однокомнатные квартиры достигли 18 729 рублей/месяц, на двухкомнатные — 24 731 рублей/месяц, на трехкомнатные — 31 673 рублей/месяц.

Специалисты отмечают, что рост стоимости съемного жилья связан в том числе с тем, что аренда попросту дешевле ипотеки. Увеличение спроса на такую недвижимость и ведет к увеличению цен.

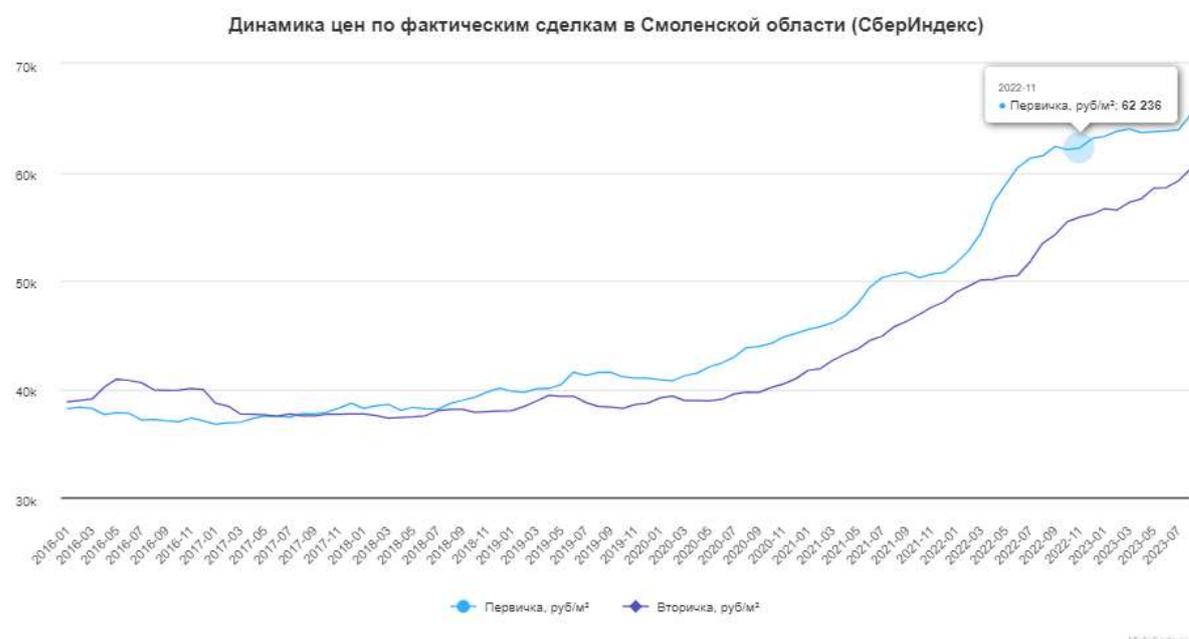
Напомним, ранее мы писали о том, что администрация Смоленска прогнозирует падение темпов жилищного строительства. В связи с этим стоимость жилья может вырасти еще сильнее.

График средней стоимости квартир в Смоленске

Данные Домклик и СберИндекса могут отличаться, т. к. Домклик использует медианную цену квадратного метра, рассчитанную по объявлениям на портале за месяц. С подробной методологией можно ознакомиться по ссылкам на источники данных, которые расположены внизу страницы.



Данные СберИндекса



В Смоленской области отмечается всплеск цен на недвижимость. Зачастую новостройки раскупаются на уровне строительного котлована, что неизбежно сказывается на ценах. Чем обусловлен спрос, действительно ли купить индивидуальный дом выгоднее, чем квартиру, и почему инвесторы не хотят вкладываться в строительство Смоленске, — мы выясняли у эксперта в сфере недвижимости Анжелы Романовой.

прос сейчас очень высокий, поэтому цены подтягиваются. В каком-то смысле спрос был «перегрет» на определенном этапе. Люди инвестировали в недвижимость, вкладывали деньги «в кирпичи», поэтому на ближайшие годы падения цен на жилье ждать не приходится. Как показывает практика, люди не особо доверяют банкам, финансовой системе, поэтому покупка недвижимости рассматривается как самое удачное вложение средств.

Результатом спроса стало то, что за последние два года недвижимость выросла в цене в два раза. Если раньше однокомнатная квартира на Королевке в новостройке стоила 1,2 – 1,3 млн рублей, то сейчас — свыше 2,5 млн рублей, и их уже нет. Люди в очередной раз думают, как сберечь свои деньги. Поэтому недвижимость – это способ сохранить и приумножить накопления. Некоторые покупают квартиры и их сдают.

За время пандемии клиенты выбрали все новостройки на ближайшие пару лет, которые еще даже не начинали строиться. Сейчас государство хорошо обезопасило дольщиков, деньги вносятся на его эскроу-счет и после сдачи дома переводятся застройщику. Поэтому риск «попасть» в долевом строительстве свелся к минимуму. На спрос влияют также жилищные сертификаты, которые дают беженцам и переселенцам из зоны СВО — 2,9 млн на покупку жилья. Также есть субсидии по линии Министерства обороны. Поэтому стоимость недвижимости разгоняется, в том числе, и в связи с этим.

— Вторичка или новостройки пользуются наибольшим спросом, и почему?

— Конечно, новостройки. В пользу новостроек – более выгодное ипотечное кредитование и индивидуальные программы от застройщиков. Например, можно ремонт квартиры от застройщика включить в стоимость квартиры, в ипотечный кредит У застройщика несколько видов ремонта — от эконом до премиум, в зависимости от желания покупателя. В ипотеку пойдет любая сумма. Плюс более удобные планировки. Застройщик понимает, что пользуется спросом и даже в некоторых однокомнатных квартирах делает кухни по 12-14 кв.м. Раньше это был уровень элитного жилья, а сейчас становится нормой. Плюс индивидуальное отопление.

В конечном счете, все определяет покупательская способность населения, а она отталкивается от ежемесячного платежа по ипотечному кредиту. По нашим наблюдениям он находится в диапазоне 16 – 22 тыс рублей в месяц. Люди, когда берут ипотеку, думают, что будут отдавать ее половину жизни. В реальности же ипотеку отдают в среднем за пять лет, после чего снова приходят к нам, чтобы улучшить жилищные условия.

— А какие тенденции вы отмечаете на вторичном рынке недвижимости?

— Все зависит от цены, а она зависит в конечном счете от сговорчивости продавца. Если ценник ставят по верху рынка, то квартира может висеть в продаже по полгода и больше. Если клиент смотрит на ситуацию реально, то квартира продается за пару месяцев. Но в любом случае, стоимость квадратного метра на рынке жилья диктуют новостройки, и они же пользуются наибольшим спросом.

Больше всего на вторичном рынке ценятся «сталинки», у которых всегда был свой покупатель. Сейчас «улучшенка» — это минимум, на что соглашаются люди. Это когда кухня 9 кв.м. Хрущевки с их кухнями 6 кв.м. считаются неликвидом.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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

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

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его 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).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой комнаты был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 7.1.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Смоленская обл, Смоленск, Строителей пр-кт, 20, кв 100 комн. 5, ком.5	Смоленск, г Смоленск, ул Марии Октябрьской, д 12А		Смоленск, г Смоленск, ул Маршала Соколовского, д 5А		Смоленск, г Смоленск, ул Ломоносова, д 17		Смоленск, г Смоленск, ул Попова, д 52	
Источник информации	—	https://smolensk.cian.ru/sale/flat/269385536/		https://smolensk.cian.ru/sale/flat/291309085/		https://smolensk.cian.ru/sale/flat/293727854/		https://smolensk.cian.ru/sale/flat/290050456/	
Контактная информация	—	+7 910 721-57-84		+7 910 721-59-78		+7 910 781-02-58		+7 910 780-53-78	
Цена предложения, руб.	—	550 000		670 000		1 000 000		800 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	52 381		54 918		57 471		46 784	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	49 762		52 172		54 598		44 444	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Ближайшая станция метро	«Проспект Строителей»	«Проспект Строителей»		«Проспект Строителей»		«Проспект Строителей»		«Проспект Строителей»	
Удаленность от метро	5 мин./п.	5 мин./п.	0,0%	5 мин./п.	0,0%	5 мин./п.	0,0%	5 мин./п.	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Кирпич	-7,0%	Кирпич	-7,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	4	3/5	0,0%	3/5	0,0%	2/5	0,0%	1/5	5,0%
Площадь, кв. м	10,40	10,50	0,0%	12,20	0,0%	17,40	2,0%	17,10	2,0%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Отсутствуют	Отсутствуют	0,0%	Балкон	-0,5%	Балкон	-0,5%	Отсутствуют	0,0%
Расположение окон	Во двор	Во двор	0,0%	Во двор	0,0%	Во двор	0,0%	Во двор	0,0%
Общая процентная поправка		-12,0%		-12,5%		-3,5%		2,0%	

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		12,0%		12,5%		7,5%		12,0%	
Общая процентная поправка по модулю		12,0%		12,5%		7,5%		12,0%	
Физическое состояние	Хорошее	Требуется косметический ремонт	3 000	Хорошее	0	Хорошее	0	Хорошее	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		49 095		48 053		55 460		47 719	
Весовые коэффициенты		0.2667		0.2444		0.2444		0.2445	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								50 060	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								520 624	

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет-изданиях.

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на расстояние до станции метро.

Данная поправка вносится в случае, если разница во времени превышает две минуты пути от станции метро до объекта. Величина поправки отражает мнение экспертов оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина поправки на месторасположение вносится из расчета 2% на каждые 5 минут разницы времени, требуемом для того, чтобы добраться до объекта.

Корректировка на материал стен дома.

Таблица №25

ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ ПО СБОРНИКУ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ГРУППА КАПИТАЛЬНОСТИ					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных, полученных в результате консультаций с риелторами региона (первый этаж – 5%, последний этаж – 3%, в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 5 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риелторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 5 кв. м разницы в площади.

Корректировка на площадь кухни.

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 2 кв. м. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м разницы в площади.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риелторами. Поправка составляет 2%.

Корректировка на высоту потолков.

Корректировка высоты потолков демонстрирует преимущество ценовых показателей объекта (по данным агентств недвижимости) высота помещений которого больше в диапазоне 1% на каждые 20 см разницы.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных, полученных в результате консультаций с риелторами, а так же при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2%.

Корректировка на вид из окна.

Корректировка вида из окон характеризует преимущество стоимостного значения квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости, значение корректировки входит в рамки от 1 до 3%.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки	Дом не построен	Требуется капитальный ремонт	Предчистовая отделка	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Отличное	Евроремонт
Без отделки	от 0	от 0	от 1500	от -2000	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000
Дом не построен	от 0	от 0	от 1500	от -2000	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000
Требуется капитальный ремонт	от -1500	от -1500	от 0	от -3500	от -4500	от -7500	от -10500	от -13500
Предчистовая отделка	от 2000	от 2000	от 3500	от 0	от -1000	от -4000	от -7000	от -10000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 3000	от 4500	от 1000	от 0	от -3000	от -6000	от -9000
Хорошее	от 6000	от 6000	от 7500	от 4000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000
Отличное	от 9000	от 9000	от 10500	от 7000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000
Евроремонт	от 12000	от 12000	от 13500	от 10000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Под состоянием «без отделки» обычно понимают наличие в квартире двухкамерных стеклопакетов, остекления лоджий, входной деревянной двери, полностью возведенных перегородок (для панельных домов), электричества до щитка, сантехники под заглушку и черновой стяжки пола.

Дом не построен. Стены не возведены, плиты перекрытия отсутствуют. Ведутся строительные-монтажные работы.

Требуется капитальный ремонт. В основной комплекс работ по капитальному ремонту входят частичная или полная замена коммуникаций на более современные или новые, замена дверных и оконных блоков, удаление старой штукатурки и нанесение новой, замена покрытия пола, изменение дизайна помещений и др. виды работ.

Предчистовая отделка. Предчистовая отделка включает в себя кроме предыдущих опций также электроразводку с установкой выключателей и розеток, стяжку пола, выравнивание и шпатлевку стен и потолка.

Требуется косметический ремонт. Косметический ремонт - это ремонтные работы в тех местах квартиры, где заметны следы износа. Косметический ремонт квартиры не подразумевает серьезных работ (выравнивание стен, замена сантехнических приборов). Мелкий бытовой ремонт квартиры, обычно, предполагает лишь обновление отделки: побелку потолков, установку и окраску обновленных плинтусов, наклейку новых обоев. Двери и окна, радиаторы, трубы тоже могут быть заново окрашены.

Хорошее. Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов и т.д..

Отличное. Проведенный не более трех лет назад высококвалифицированный ремонт жилых помещений, согласно требованиям современных стандартов с использованием новейших строительных технологий, отделочных материалов. Проведения косметического ремонта не требуется..

Евроремонт. При евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении евроремонта используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при евроремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, 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.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход			
• Комната №5	520 624	1,0	520 624
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			520 624

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.
• Комната №5	520 624

Малолетнев Олег Александрович доля в праве $\frac{1}{4}$ - 130 156 (сто тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) руб.

Малолетнев Евгений Олегович доля в праве $\frac{1}{4}$ - 130 156 (сто тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) руб.

Малолетнева Светлана Олеговна доля в праве $\frac{1}{4}$ - 130 156 (сто тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) руб.

Малолетнева Тамара Михайловна доля в праве $\frac{1}{4}$ -130 156 (сто тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) руб.

9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН;
- поэтажный план;

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».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

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

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

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

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Придомовая территория



5. Придомовая территория



6. Табличка с номером дома



7. Табличка с номером дома



8. Вход в подъезд



9. Подъезд



10. Подъезд



11. Подъезд



12. Входная дверь



13. Комната №5



14. Комната №5



15. Комната №5



16. Комната №5



17. МОП



18. МОП



19. МОП



20. Вид из окна



Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из ЕГРН

Промышленно-торговая фирма «СООРУЖЕНИЯ»
ИНН 67-01-0000000000
ОГРН 1026700000000

QR-код

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и правах собственности на них

Сведения об объектах недвижимости объекта недвижимости

На основании запроса от 12.10.2023, исполненного на дату 12.10.2023. Сообщается, что на основании Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выдела 1	Выдел участка выдела 1.1	Выдел участка 1	Выдел участка выдела 1
12.10.2023, № КУИИ-001/2023-237443563		67.27.003001.0033	
Кадастровый номер		67.27.003001.0033	
Номер кадастрового квартала		67.27.003001	
Дата присвоения кадастрового номера		12.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		Учетный номер 67.01.2003.53.0521	
Местонахождение		Самарская область, г. Самара, пр. Строителей, дом 30, квартира № 100	
Площадь, м ²		10,4	
Назначение		Жилое (индивидуальное)	
Назначение по документам		Комната	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, этаж/место		Этаж № 4	
Вид жилого помещения		Комната	
Кадастровая стоимость, руб.		31582 08	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений (для многоквартирного жилого дома, к жилым помещениям частного дома) (содержание жилого помещения или земельного участка коммерческого назначения)		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Статус записи об объекте недвижимости		данные отсутствуют	
Действующие отметки		Малюженко Тамара Михайловна	
Получатель выписки			

Служба государственного технического регулирования
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
РОСРЕЕСТР
РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТР
Самарская область, г. Самара, пр. Строителей, дом 30, квартира № 100

Хоменико М.А.
инициалы, фамилия

Вернувший сертификат
ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ЗАДАНИЯ

Выписка из ЕГРН

Решение 2. Лист 2

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

Получатель выписки			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 в	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
12 (в 5031) № КУВН-001/2023-232443565			
Классификационный номер:		67-07-0030051/1803	

1. Правовая форма (правообладателя)	1.1	Малышев Олег Александрович 27.05.1973
2. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
3. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, 1/8 67-07-01/223-2010-332 24.11.2010 00:00:00
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	4.1	данные отсутствуют
5. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1 вид		ипотека в силу закона
дата государственной регистрации		24.11.2010 00:00:00
номер государственной регистрации		67-07-01/374-2010-332
сроки, на которые установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		данные отсутствуют
лица, в пользу которых установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Мухомов Нери Александрович, 03.06.1954, д. Бубинь, Смоленского района Смоленской области, Гражданин РФ, СНИЛС 099-387-074 37 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66-02 №715382, выдан 16.12.2002, Промышленный район г. Смоленска Музыкин Владимир Васильевич, 02.08.1950, д. Гущино Смоленского района Смоленской области, Гражданин РФ, СНИЛС 055-350-726 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66-03 №978937, выдан 17.12.2003, ОВД Промышленный район г. Смоленска
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
основание государственной регистрации		Договор купли-продажи, выдан 19.11.2010, заключенный в г. Смоленске, дата государственной регистрации: 19.11.2010 номер государственной регистрации: 67-07-01/223-2010-332

Подпись специалиста

полное наименование должности



Специалист: Хоменко М.А.

Инициалы, фамилия

Хоменко М.А.

Инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН

Полное наименование объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Выписка раздела 2 - в	Выписка раздела 1	Выписка раздела 3
17.10.2023 № КУИИ/001/2023/232447543			
Катастрофический номер:		67-23/003/01/1003	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права:		данные отсутствуют	
Сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют	
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:			
Сведения о внесении описаний или доказательств в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели)	1.7	Мамаева Елена Олеговна 09.10.1996
	Сведения о возможности предоставления сведений персональные данные физического лица:	1.7.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7	Общая доля в собственности, 1/4 67-67-01/225/2010-322 24.11.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права:	4.2	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид		Выписка в силу закона
	дата государственной регистрации		24.11.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации		67-67-01/225/2010-322
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Мухомова Вера Александровна, 03.06.1954, дер. Будино Смоленского района Смоленской области, Гражданин РФ, СНИПС 099-387-074 37 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66 02 №715582, выдан 16.12.2002, Прохладненский РОВД г. Смоленска



Хорова М.А.
Инициалы, Фамилия

Выписка из ЕГРН

Информация об объекте недвижимости		Лист 4	
Лист № 1 раздела 2	Виды листов раздела 2, а	Виды листов раздела 2, б	Виды листов раздела 2, в
17.10.2023г. № КУИИ-001/003-23441565			
Кадастровый номер:		67-77-0030101-0033	
Информация о владельцах недвижимости (указывается в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости):		Мушкетер Владимир Владимирович, 02.08.1956, д. Трушино Сосновского района Смоленской области, Прожизнен РФ, СНИЛС: 053-150-726-48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66 03 №078957, выдан 17.12.2009, ОМВД Пригонынского района г. Смоленска	
Информация об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Датой вступления в силу, выдан 19.11.2010, записи в г. Смоленске, дата государственной регистрации: 24.11.2010, номер государственной регистрации: 67-67-01/235/2010-324	
Информация об установлении ипотеки и о ипотеке (ипотека):		Датой вступления в силу	
Сведения о документе, который удостоверяет право собственности документальной записи или электронной записи:		Датой вступления в силу	
Сведения о выделении земельного или долевого в собственности объекта недвижимости:		Датой вступления в силу	
1	Преобладающая категория земель:	1.2	Малоэтажная застройка Олшанка 15.11.2007
2	Сведения о владельцах недвижимости (указывается в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости):	1.3.1	данные отсутствуют
3	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/4 67-67-01/235/2010-322 24.11.2010 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.3	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Инд. номер, дата государственной регистрации:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	24.11.2010 09:00:00 67-67-01/235/2010-322	
Выдана справка:		Хонина М.А.	
Исполнительное должностное лицо:		инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН

Лист № 4 раздела 2		Получены сведения из Единого государственного реестра недвижимости		Лист 4
12.10.2023г. № КУИИ-001/2023-252443565		Итого листов раздела 2, а	Итого разделов 2	Итого листов выписки 4
Кадастровый номер:		01:27:0030301:1833		
сведений о наличии установленных ограничений прав и обременении объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
сведений о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		Мушкина Вера Александровна, 03.08.1954, д.р. Трубнов Смоленского района Смоленской области, Гражданин РФ, СНИЛС: 999-387-074 37, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66-02 №715583, выдан 16.12.2002, Промышленновский район г. Смоленска		
сведений о возможности предоставления третьим лицам персональным данным физического лица:		Мушкин Владимир Николаевич, 02.08.1959, д. Труново Смоленского района Смоленской области, Гражданин РФ, СНИЛС: 051-350-726 48, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66-01 №978917, выдан 17.12.2003, ОИД Промышленновского района г. Смоленска		
сведений об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор купли-продажи, выдан 18.11.2010, заключенный в г. Смоленске, дата государственной регистрации 24.11.2010, номер государственной регистрации: 01-07-02/2010-371		
сведений об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
сведений о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют		
сведений о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись, об ипотеке:		данные отсутствуют		
Приволокатель (правообладатель)	1.4	Мещеникова Тамара Михайловна, 19.02.1976, г.ор.Калининградской области, Российской Федерации, СНИЛС: 047-126-503 38, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66-29 №653402, выдан 26.02.2021, УМВД России по Смоленской области, 214570, обл. Смоленская, Смоленский р-н, д. Бубново, ул. Павлов, д.9		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют		



Подпись специалиста: *Климова М.А.* Инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН

Лист № 5 раздела 2		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 5 раздела 2		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
12.10.2023г. № КУМН-001/2023-737443665		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Кадастровый номер:		67.07.0030803.1833	
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	5.1	Общая доля в собственности, 1/4 67.07.01.025.2010.322 24.11.2010 00.00.00
3	Документы-основания	3.4	Договор купли-продажи, выдан 19.11.2010, заключенный в г. Смоленске
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.4	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	Инд. номер, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка в силу Матрицы 24.11.2010 00.00.00 67.07.01.025.2010.322 данные отсутствуют	
	Инд. номер, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мучник Вера Александровна, 01.06.1954, д.р. Борово Смоленского района Смоленской области, гражд. РФ, СНИЛС: 099-387-074 37 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66 07 №715582, выдан 16.12.2002, Прохоровский район г. Смоленск	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, основанные государственной регистрацией:	Мучник Владимир Васильевич, 02.08.1950, д. Труново Смоленского района Смоленской области, гражд. РФ, СНИЛС: 052-370-724 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66 01 №878933, выдан 17.12.2003, ОВД Прохоровского района г. Смоленск данные отсутствуют	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор купли-продажи, выдан 19.11.2010, заключенный в г. Смоленске, дата государственной регистрации: 24.11.2010, номер государственной регистрации: 67.07.01.025.2010.322 данные отсутствуют	
	Сведения об удерживаемом залоге и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



Хованко М.А.
полномочный представитель

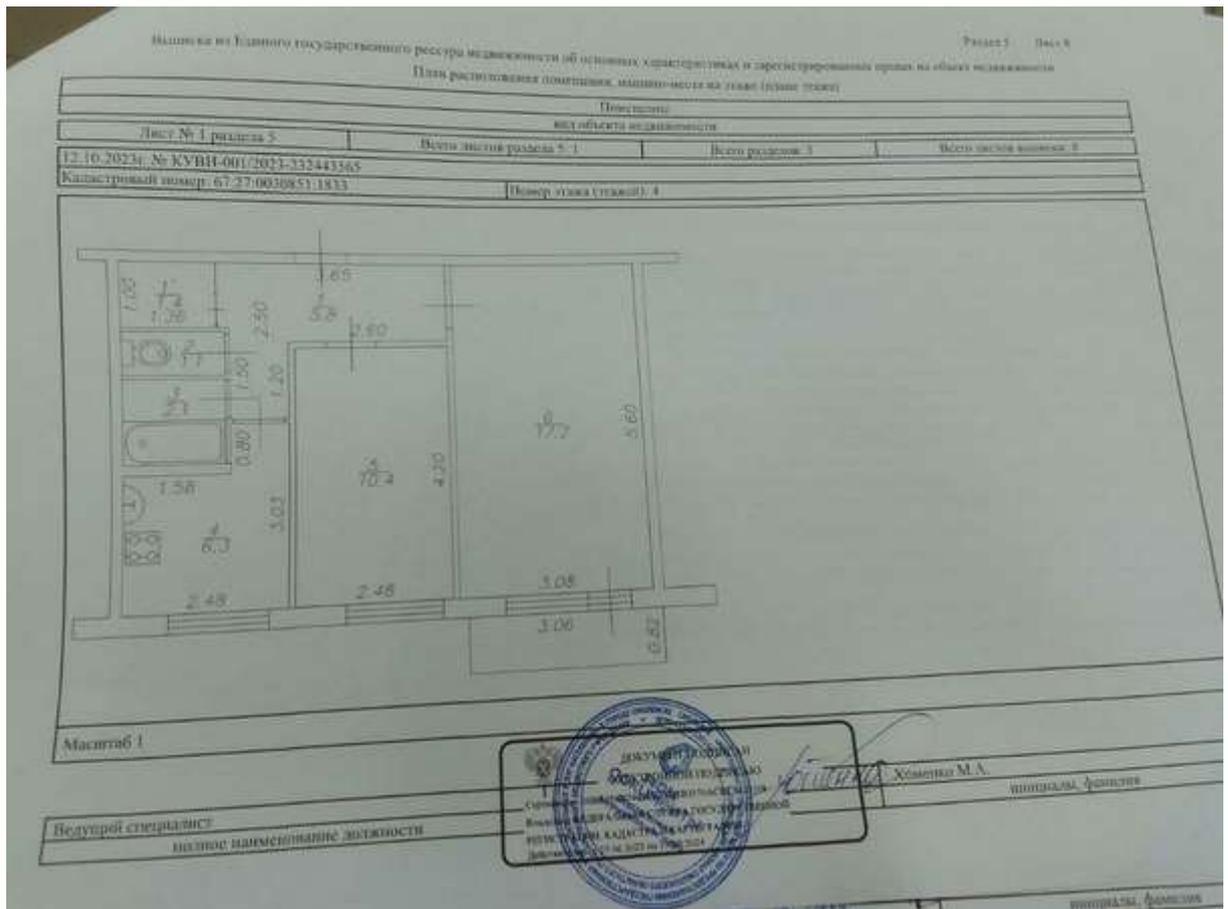
Выписка из ЕГРН

Лист № 6 раздела 2		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
17.10.2023, № КУИИ-001/2023-237443565		Выдана редакцией 1	Выдана печатью выдателя 0
Электронный номер		67.77.0030831.0333	
	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной		
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке		
6	Закладные и судебные приказы о праве требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11	Привилегирования и сведения о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений и предложений государственной регистрации права (ипотека, ограничение права) ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

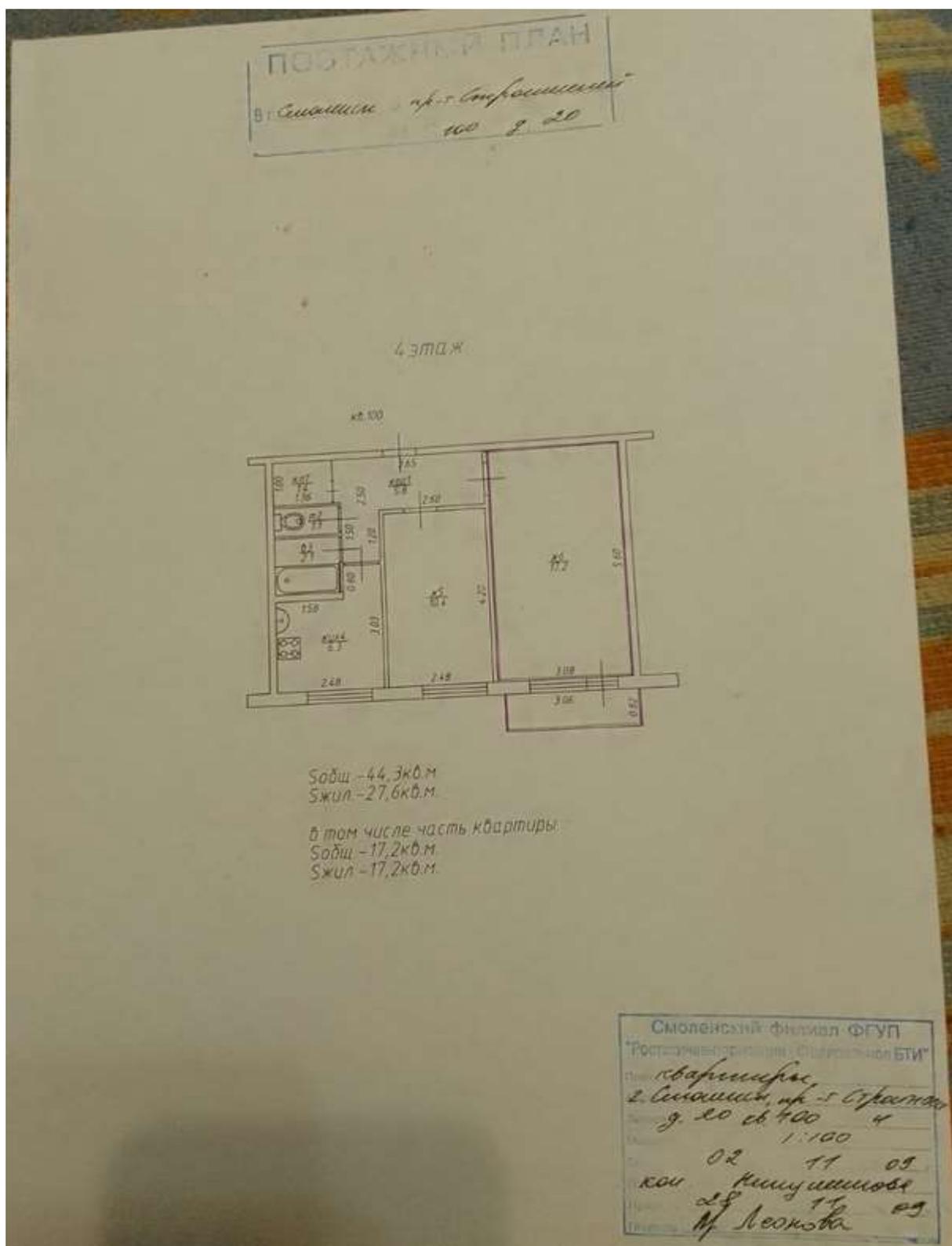
Выданный специалистом
ДЕПАРТАМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ

Халимова М.А.
инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН



Позтажный план



Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Булатова Наиля Равилевна

паспорт: серия 4511 № 426188, выдан 24.02.2012г.
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ
ВОСТОЧНОЕ ДЕГУНИНО
Код подразделения: 770-017

включен в реестр СРО «СФСО»:
31.10.2016г., регистрационный № 247

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «26» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0391

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5389

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Булатова Наиля Равиловна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «25» июня 2023 г. по «24» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:



/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2023 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025175-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Булатовой Наиле Равилевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

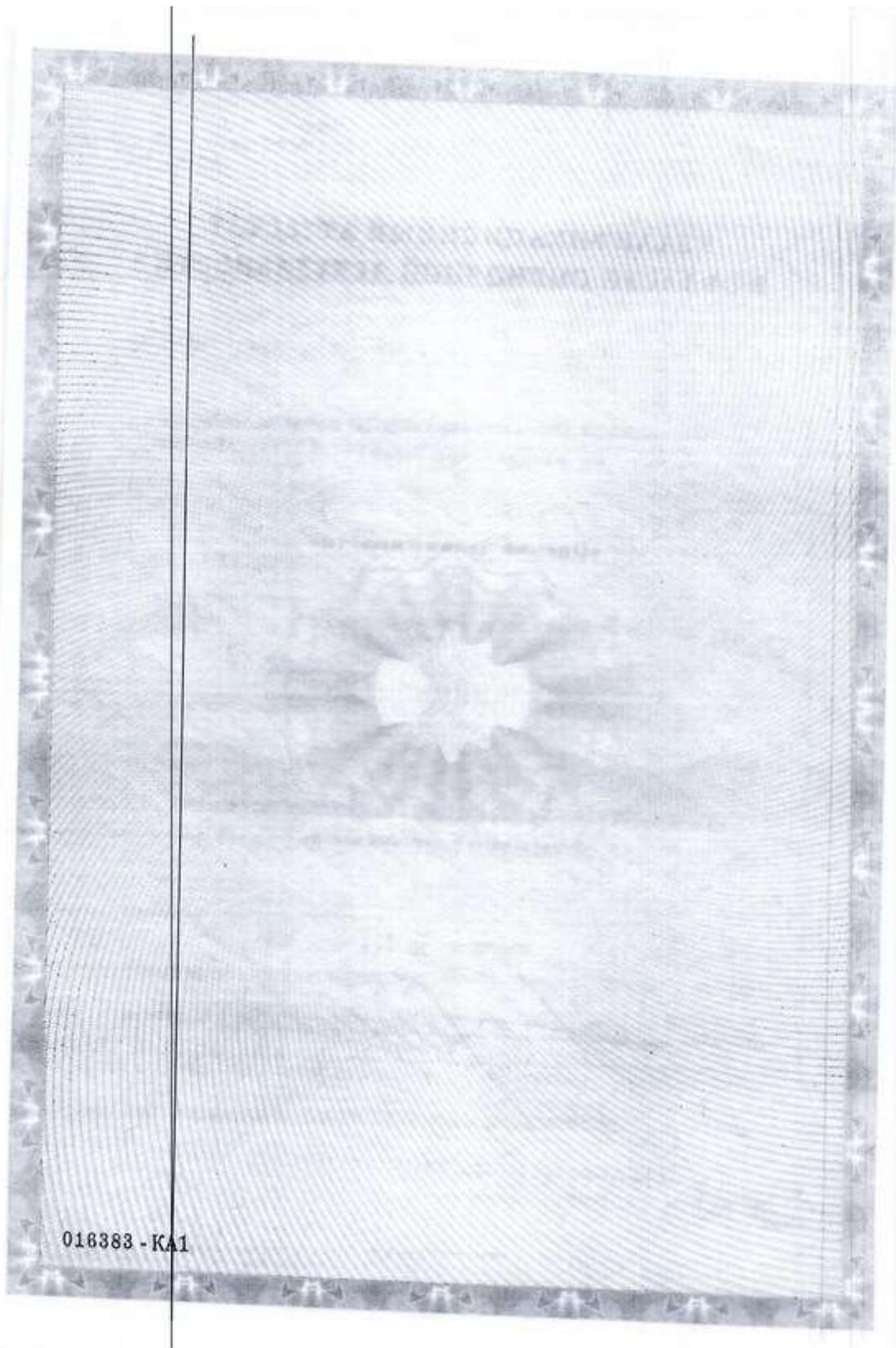
от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор

 А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24 г.

40 0700000, МАИНС 2017, 01, 02 00 001



016383 - KA1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Государственный университет управления»
г. Москва

ДИПЛОМ СПЕЦИАЛИСТА

107724 0183834

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
УЭ-0670

Дата выдачи
27 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Булатова
Наиля Равиловна**

освоила(а) программу специалиста по специальности
080507 Менеджмент организации

и успешно прошла(а) государственную итоговую аттестацию.

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
МЕНЕДЖЕР

Протокол № 16 от « 10 » июня 20 14 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Пашенко С.В.

Руководитель образовательной
организации

Годин В.В.
МП.

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2462051223**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 10 » октябрь, 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / ООО «АВВА ЭКСПЕРТ» Юридический адрес: 129110, г. Москва, Ул. Большая Переяславская, д. 14, стр. 2, этаж 2, комн. 15 ОГРН 5067746439899, ИНН: 7725581115, E – mail: 495@7405797.ru, тел. 8 (495) 740-57-97 р/с 40702810438000142692 банк ПАО Сбербанк БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 17.10.2023г. по 24 часа 00 минут 16.10.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 17.10.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	27.000 (двадцать семь тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2462051223 от 17.10.2023 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Ситанская Екатерина Валерьевна	Код 11753912

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

(подпись, печать, подпись)

По Договору страхования № РГ-Д-13132/23 от 06.10.2023 г.

Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

smolensk.cian.ru/sale/flat/269385536/

Комната, 16,8/10,5 м²

Смоленская область, Смоленск, р-н Троицкий, ул. Маршала Бегемота, ЦД № 4/кв. 1

550 000 Р

Средств на приобретение: 550 000 Р

Платежи за ипотеку: 8 месяцев от 2 216 Р/мес

Цена за метр: 32 771 Р/м²

Уровень сделки: свободная продажа

Ипотека: ипотеками

+7 910 721-57-04

Наши телефоны для работы, сообщите мы добавим

Вы можете оставить заявку, нажмите на

Написать

История недвижимости: Проследить историю сделки

Имя: Владимир Шакин

Цена: 550 000 Р

Смоленск, ул. Мухоморова

30

Отель в Роза Хутор с бассейном

Площадь: 6,2 м²

Площадь: 66,9 м²

Этаж: 3 из 5

Пол: паркет

3999

ЦЕНА СООТВЕТСТВУЕТ КАЧЕСТВУ !!!

Предлагается на продажу комната на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома в общежитии коридорного типа. Дом расположен в развитом районе города, в стороне от основной дороги, тихое и чистое место. Построен в советские времена с соблюдением всех правил и норм строительства из качественного кирпича. Сдан в эксплуатацию в 1989 году. Во дворе Асфальт для стоянки, детская площадка, место для стоянки автотранспорта, всегда есть свободные места, что важно в наше время. Комната разделена на жилую комнату и кухню при помощи, что видно на фото, документами все оформлено. Комната большая, теплая, светлая, просторная белая, выходит на солнечную сторону. Кухня на этаж, 2 бытовых помещения, 2 туалета на этаже и в подвале поддерживается чистота и порядок, стильные сосиски. Хорошее приобретение для сдачи в аренду или начала самостоятельной жизни, особая форма оплаты, комната идет вместе с мебелью. Хорошее развитие инфраструктуры: медицинская академия, школы, сады, ТРЦ Макси, магазины, остановки общественного транспорта, все в шаговой доступности. Цена собственника

Аналог 2

smolensk.cian.ru/sale/flat/291309085/

Комната, 60/12,2 м²

Смоленская область, Смоленск, ул. Пролетарский, ул. Мещеряковская 3А, 10 кв.10

В избранное | Поиск | Назад | Поделиться | Добавить | Показать больше



Площадь комнаты: 12,2 м² | Дней: 3 из 3 | Опубликовано: 1973

Родители отдадут квартиру целиком!!! супер предложение!!!
Комната с ремонтом, мебелью и техникой в районе Мещеряковская!!! Состояние отличное и новое, без вложений!
Место общего пользования в хорошем состоянии, чисто! Уборщица входит.

670 000 Р

Считать за минимальный цен

8 вариантов от 4 325 000 руб.

Цена за м² _____ 54 руб за м²
Помощь сделки _____ свободная продажа
Ипотека _____ ипотека

+7 910 721-59-78

- 📞 Специалист работает с 10:00 по 20:00.
- 📧 Номер только для звонков, сообщения не добавит
- 🔒 Если хотите оставить заявку, нажмите «В избранное»

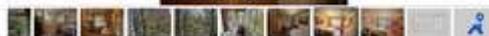
Смоленская область
Ипотека КИФ
Домашнее задание



Комната, 17,4/17,4 м²

Смоленская область, Смоленск, ул. Панфиловский, от. Ленинский, 17. На карте

Выборка | Ссылка | Копировать | Сохранить | Поделиться | Показать



Площадь комнаты: 17,4 м² | Площадь квартиры: 17,4 м² | Этаж: 2 из 3
 Тип комнаты: 1994

Продается комната 17.4кв.м в двухкомнатной квартире, вторая комната есть паркетная ламинат выложить, напольная входная дверь, балкон застеклен, один лоджий, два окна, паркет, ламинат, детская, район тихий, асфальт, парк в радиусе 10 минут, парковка для машин, до школы 10 минут, парку там же, бассейн, игровая площадка, большой парковочный двор, можно до школы 10 минут, чтобы дойти до школы и прогуляться. При покупке через компанию есть возможность взять ипотеку от 17%, при не страховании по ипотеке до 20%. Дел. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, без лифта, качественный ремонт, также имеются: телевизор, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, балкон, напольная дверь, ПОМОЖЕМ СНИЗИТЬ СТАВКУ НА ИПОТЕКУ.
 Номер в базе: 10010999.

1 000 000 Р

Средняя за последние 12 месяцев

Предложить свою цену

Наличие: 0/0/0/0

3 ипотеки от 6.2% до 4.1%

Цена за кв.м: 57 472 руб.

Цена за кв.м: 57 472 руб.

+7 910 781-02-58

Или позвоните для заявок, сообщения на дождь

Или можете оставить заявку, не платя ни

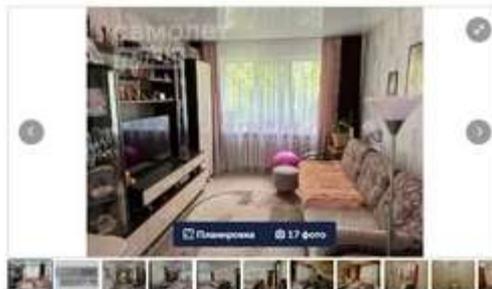
Написать



Комната, 61/17,1 м²

Смоленская область, Смоленск, р-н Патристический, ул. Погова, 22, 14-й этаж

Видео Фото Планерка 17 фото



Площадь: 17,1 м² Этаж: 1 из 5

Представлен объект в карту вашей почты. Воспользуйтесь программой улучшения, нажмите новый дизайн мебели и технику.
Предлагается вашему вниманию комната в 3х квартире по адресу: Смоленск, улица Погова, 22.
- Метраж 17,1м².
- Натяжные потолки.
- Два пластиковых окна.

800 000 Р

Средство за покупку и цены

Предложите свою цену

Наличные, 779 000

3 ипотеки от 1 117 416 руб

Цена за метр 46 784 руб

+7 910 780-53-78

Число только для звонков, сообщения не придет

Для защиты от спама, скройте код

Человек

СМОЛЕНСК
СМОЛЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ РАЙОН
СМОЛЕНСК

Менеджер
Маргарита Тесля

Средняя температура на сегодня 30°



« 17 » октября 2023г.
Прошито и пронумеровано

35 страниц (м)

Генеральный директор
ООО «АВВА Эксперт»

Сырцова Ольга Николаевна

