

Отчёт об оценке № 20_147

квартира, назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м., этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195. Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135.

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик
Денисенко Д. В.

Заказчик: Горбунова Татьяна Владимировна

Дата оценки: 12.11.2020

Дата составления отчёта: 12.11.2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные сведения	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Заявление Оценщика о соблюдении (соответствии)	7
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7. Термины и определения, используемые в Отчёте	9
1.8. Последовательность определения стоимости(в том числе содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)	11
2. Описание Объекта оценки	12
2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
2.2. Краткая характеристика Объекта оценки	12
2.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки	16
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки	16
3. Анализ рынка	18
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки	18
3.2. Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесён оцениваемый объект	22
3.4. Основные факторы, влияющие на стоимость	23
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки	24
4. Анализ наиболее эффективного варианта использования	25
5. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	26
6. Сравнительный подход	28
6.1. Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж	28
6.2. Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж.	30
7. Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки	33
8. Определение ликвидности и ликвидационной стоимости Объекта оценки	34
8.1. Определение ликвидности недвижимости	34
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки	35
10. Перечень использованных данных, документов и материалов	36
11. Приложение I. Расчётные таблицы	38
12. ПРИЛОЖЕНИЕ II. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	44
13. ПРИЛОЖЕНИЕ III. Обзорные материалы	53
14. ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Иные существенные сведения и материалы, используемые при оценке	56
15. ПРИЛОЖЕНИЕ V. Копии документов Оценщика	61

1. Основные сведения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 20_147 от 12.11.2020 г., заключённый между Горбунова Татьяна Владимировна и Денисенко Д. В.		
Порядковый номер и дата составления Отчёта об оценке	№ 20_147 от 12.11.2020 г.		
Информация, идентифицирующая Объект оценки	Квартира, назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м., этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195. Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для установления рыночной стоимости Объекта оценки. Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (на 12.11.2020 г.), округлённо, руб.	Затратный подход	Не применялся	
	Доходный подход	Не применялся	
	Сравнительный подход	2 031 000	(Два миллиона тридцать одна тысяча)
Итоговая величина рыночной стоимости (на 12.11.2020 г.), округлённо, руб.	2 031 000	(Два миллиона тридцать одна тысяча)	

Оценщик

_____/ Денисенко Д. В./

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки и его частей	Квартира, назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м., этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195. Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135. Объект оценки является единым целым и не имеет составных частей.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Объект оценки: Квартира, назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м., этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195. Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135. Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: 1. Выписка из ЕГРН (об основных характеристиках) № КУВИ-999/2020-259636 от 05.11.2020 г. 2. Технический паспорт составленный по состоянию на 22.10.2004 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке	Ипотека (договор выдан 17.09.2018) срок действия 17.09.2018 - 17.09.2020. Расчёт рыночной стоимости проводится без учёта ограничений (обременений).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей установления начальной продажной цены предмета залога (иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	12.11.2020 г.
Допущения на которых должна основываться оценка	▪ Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений. ▪ Количественные показатели Объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической документации. ▪ Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов визуального обследования конструктивных элементов объекта оценки, доступных для визуального осмотра. Оценщик не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта.

- Указание возможных границ интервала итогового результата оценки рыночной стоимости, в котором, может находиться эта стоимость – не требуется.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Горбунова Татьяна Владимировна 01.04.1954 г. р., паспорт – серия 18 00 № 296576, выдан ОВД Тракторозаводского р-на г. Волгоград, 12.02.2001 г., зарегистрирована по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Тищенко, д. 14, кв. 2.
Сведения об Исполнителе оценки и Оценщике	Частнопрактикующий оценщик Денисенко Дмитрий Владимирович ИНН 343521659560 Почтовый адрес: 404133, Волгоградская обл., г. Волжский, пр. Ленина 103, корпус В, офис. 1-06. Email: dd@denisenkov.ru, телефон: 8-902-383-03-04 ▪ Местонахождение: Волгоградская обл., г. Волжский, пр. им. Ленина, д. 393, кв. 56; ▪ Свидетельство о членстве в «Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 000807, включён в реестр членов: 07.09.2020 г., регистрационный № 2806; ▪ Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности к договору № 922 / 1813684491 от 15.10.2020 г., выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», общий лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период действия договора страхования с 29.10.2020 по 28.10.2021 г.; ▪ Квалификационный аттестат по направлению: Оценка недвижимости, №: 002756-1, выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров, дата выдачи: 02.02.2018 г., действителен до: 02.02.2021 г.; ▪ Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 г.; ▪ Диплом о высшем образовании Волгоградского государственного Технического Университета ВСВ 1700203, регистрационный номер 2005.1359 от 28.12.2005 г., по специальности «Обработка металлов давлением», с присвоением квалификации «инженер»; ▪ Диплом о высшем образовании Волгоградского государственного Технического Университета ВСВ 1700088, регистрационный номер 2005.595-2 от 29.12.2005 г., по специальности «Антикризисное управление», с присвоением квалификации «экономист-менеджер»; ▪ Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-I № 233638 от 15.12.2008 г., регистрационный номер 317/2008.
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта организациях и	Прочие организации и специалисты в подготовке настоящего Отчёта не принимали участия.

специалистах.	
Потенциальные пользователи Отчёта	▪ Заказчик Отчёта об оценке ▪ Собственник Объекта оценки ▪ Кредитные организации

1.4. Заявление Оценщика о соблюдении (соответствии)

Оценщик подтверждает следующее:

- утверждения о фактах, представленных в Отчёте, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик не имел настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика и собственника; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора; не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика и собственника и юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;
- вознаграждение оценщика – договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- образование подписавшего Отчёт оценщика соответствует действующим на дату составления Отчёта требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчёте, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчёта.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Анализ, суждения, расчеты, заключения и выводы, используемые при проведении оценки, а также использование самого Отчёта, ограничены принятыми ниже допущениями и ограничительными условиями:

1. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев, оговоренных в Отчёте.
2. Количественные показатели и состояние Объекта оценки определялись на основе технической документации, предоставленной Заказчиком, и визуального осмотра.
3. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель также не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Заключение о стоимости Объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.
5. Оценщик не проводил строительную экспертизу оцениваемого объекта, и не инспектировал те части объектов, которые закрыты или недоступны, и Оценщик делает допущение, что такие части находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщик не может выразить какого-либо мнения о состоянии непроверенных частей объектов и данный Отчёт не должен пониматься так, что в нем утверждается целостность конструкции или строительных материалов.
6. Оценщик не извещен о каких-либо измерениях или отчётах, указывающих на наличие загрязняющих веществ или опасных материалов, находящихся на территории оцениваемого объекта или в непосредственной близости. Оценщик не проводил каких-либо исследований по прошлому или настоящему использованию, как недвижимости, так и прилегающих земель для установления наличия каких-либо загрязнений, а стоимость основывается на предположении об отсутствии загрязнения. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует в рассматриваемой недвижимости или на любой соседствующей земле, то это может уменьшить указанную в Отчёте стоимость.
7. Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех приведенных в Отчёте сведений указывается источник информации.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
9. Отчёт достоверен лишь в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов Отчёта вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
10. Любая публикация Отчёта целиком или по частям, публикация ссылок на Отчёт, данных, содержащихся в Отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчёте.
11. В расчетных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчёте.

В дополнение к вышесказанному Оценщик не располагает информацией, способствующей появлению специальных, необычных и экстраординарных допущений.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Минэкономразвития РФ, в составе:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №297, в редакции, действующей на дату оценки;

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015г. №298, в редакции, действующей на дату оценки;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015г. №299, в редакции, действующей на дату оценки;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом МЭР РФ 25.09.2014 г. N 611, в редакции, действующей на дату оценки;

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также накладываемые обязательства на оценщиков – членов саморегулируемой организации, Оценщик использовал Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утв. Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.).

Использование при подготовке настоящего Отчёта указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Термины и определения, используемые в Отчёте

Единицы сравнения – В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Это некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такой показатель как руб./м². Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

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

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

Износ - обесценивание материальных активов, таких как недвижимость, оборудование, транспорт и пр., сопровождающееся потерей их технико-экономических характеристик. Различают: физический износ - связанный со снижением стоимости объекта в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества; функциональное (моральное) устаревание — уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов, в связи с удешевлением воспроизводства или в связи с более низкой производительностью по сравнению с новыми; экономическое (внешнее) устаревание - уменьшение стоимости объекта вследствие изменения внешних факторов (политических, экономических, экологических и т. д.).

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

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

Недвижимость- Земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), а также все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории). Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

1.8. Последовательность определения стоимости(в том числе содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 20_147 от 12.11.2020 г., заключённый между Горбунова Татьяна Владимировна и Денисенко Д. В.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

- произвел личный осмотр Объекта оценки, окружающей территории;
- произвел анализ количественных и качественных характеристик объекта. Изучил информацию об объекте оценки: сведения о наличии/отсутствии обременений, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе, устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- исследовал характер использования окружающих объектов недвижимости, транспортной доступности, наличие и состояние инженерных сетей и др.;
- произвел анализ социально-экономических, политических и экологических факторов в регионе, которые способны повлиять на определение стоимости объекта оценки;
- выявил основные макроэкономические показатели, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости города в сегменте объекта оценки;
- произвел анализ рынка Объекта оценки – анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованной в специализированных изданиях, газетах, журналах, на Internet-ресурсах и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о состоянии рынка коммерческой недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

3. Анализ наиболее эффективного варианта использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного варианта использования

4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик обосновал и использовал сравнительный подход, отказ от использования остальных подходов обоснован. Подробные объяснения приведены в главе 5 Отчёта. В рамках сравнительного подхода были определены методы и методики оценки, используемые в дальнейших расчетах.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

6. Составление отчёта об оценке.

2. Описание Объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Квартира, назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м., этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195. Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135.
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН (об основных характеристиках) № КУВИ-999/2020-259636 от 05.11.2020 г.
Документы устанавливающие количественные и качественные характеристики	Технический паспорт составленный по состоянию на 22.10.2004 г.
Местоположение	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Собственник Объекта оценки	Общая долевая собственность: 1/2 - Болотина Лариса Павловна; общая долевая собственность: 1/2 - Болотин Геннадий Федорович.
Соответствие обмерных характеристик Объекта оценки данным технического паспорта БТИ, свидетельства о государственной регистрации права:	Обмерные характеристики соответствуют данным БТИ, расхождений между значениями обмерных характеристик в технических и правоподтверждающих документах не выявлено. Перепланировка производилась узаконена (Решение межведомственной комиссии администрации ТЗР г. Волгоград от 18.04.2007 г.).
Наличие обременений, ограничений в использовании:	Ипотека (договор выдан 17.09.2018) срок действия 17.09.2018 - 17.09.2020. Расчёт рыночной стоимости проводится без учёта ограничений (обременений).

Источник информации: Документы (копии), устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Перечень документов приведён в главе 10 настоящего Отчёта

2.2. Краткая характеристика Объекта оценки

Описание местоположения объекта оценки

Адрес (местоположение) объекта:	Регион –	Волгоградская область
	Район –	
	Населенный пункт –	г. Волгоград
	Адрес –	ул. им. Панферова, д. 2, кв.

	135
Округ (район, микрорайон):	Красноармейский район
Ситуационное местоположение:	Внутри района
Транспортная доступность:	Доступны следующие виды транспорта: маршрутное такси и автобус. Интервалы движения – 5-7 минут. Остановка в 100 м.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Хорошая
Расстояние от остановок общественного транспорта:	В пределах 100 м.
Расстояние от основных магистралей города:	100 м до пр. Столетова
Типичное окружение:	Жилые здания, продовольственные и непродовольственные магазины
Преобладающая застройка:	5,9 этажные жилые дома
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Продовольственные и непродовольственные магазины, магазины, детский сад, школа.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	Район с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района:	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

Характеристика здания, в котором расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания:	Многоквартирный многоподъездный панельный дом
Год постройки:	1994
Остаточный срок службы, лет:	96
Капитальный ремонт:	По имеющимся данным официального сайта администрации г. Волгоград (http://www.volgadmin.ru/) снос, реконструкция или капитальный ремонт с отселением жильцов дома, в котором находится объект оценки, не предполагается
Материал наружных стен:	Панельные
Материал внутренних стен и перегородок:	Гипсолитовые

Материал перекрытий:	Железобетонные плиты
Тип фундамента:	Железобетонный ленточный (сборный)
Состояние здания (субъективная оценка):	Хорошее
Техническое обеспечение здания:	Водоснабжение – от центральной городской сети
	Отопление – центральное
	Электроснабжение – скрытая проводка
	Канализация – центральная
	Горячее водоснабжение – централизованное
	Мусоропровод – есть
	Лифт – есть
Количество этажей в здании:	10
Состояние подъезда (субъективная оценка):	Хорошее
Стоянка личного автотранспорта:	стихийная
Благоустройство дома:	Озеленение прилегающей территории, асфальтовое покрытие дорожек и проездов, детская площадка
Дополнительная существенная информация:	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
Физическое состояние дома:	При осмотре объекта оценки не было обнаружено признаков разрушения фундамента. Внешний вид фасада дома - хороший. Дом находится в эксплуатационном состоянии, следовательно, не может быть аварийным.
	По мнению оценщика, объект оценки не является ветхой постройкой

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения:	4
Планировка:	стандартная (в соответствии с планом БТИ)
Площадь, кв. м:	общая – 51,10
	жилая – 28,60
Количество комнат:	2
Площадь кухни, кв. м:	8,3
Высота потолков, м:	2,7
Лоджия (балкон), кв. м:	лоджия 1,5 кв. м.
Вид из окон:	На 1 сторону
Слаботочное обеспечение:	ТВ-антенна
Дополнительные системы безопасности:	отсутствуют
Внутренняя отделка:	

стены –	в жилых комнатах, коридоре, кухне - обои, в ванной и туалете - кафельная плитка
полы –	в жилых комнатах, коридоре, кухне - линолеум, в ванной и туалете - кафельная плитка
потолок –	в жилых комнатах, коридоре, кухне, ванной и туалете - обои/побелка/дерево
Оконные проемы:	ПВХ (пластик) двойные створные
Дверные проемы:	межкомнатные - деревянные, входная дверь - металл
Состояние объекта (субъективная оценка):	стандартный ремонт, состояние хорошее
Необходимость ремонта:	ремонт не требуется
Физический износ долгоживущих элементов дома (фундаменты, наружные стены, перекрытия), %	21,67%
Физический износ короткоживущих элементов квартиры (внутренняя отделка, оконные, дверные проемы, инженерные коммуникации), %	20,82%
Физический износ квартиры совокупный (с учетом доли стоимости короткоживущих и долгоживущих элементов), %	21,23%
Дополнительная существенная информация:	В подъезде дверь с домофоном
Текущее использование объекта оценки:	Используется (заселена) для проживания
Собственник объекта оценки:	Общая долевая собственность: 1/2 - Болотина Лариса Павловна; общая долевая собственность: 1/2 - Болотин Геннадий Федорович.

Состояние элементов (конструкций) объекта оценки

Наименование конструкций	Состояние конструкций по результатам визуального осмотра
Фундаменты:	Внешних признаков повреждений нет
Наружные стены:	Внешних признаков повреждений нет
Перегородки:	Внешних признаков повреждений нет
Кровля:	Внешних признаков повреждений нет
Перекрытия:	Внешних признаков повреждений нет
Внутренняя отделка:	
стены –	Внешних признаков повреждений нет
потолок –	Внешних признаков повреждений нет

полы –	Внешних признаков повреждений нет
Оконные проемы:	Внешних признаков повреждений нет
Дверные проемы:	Внешних признаков повреждений нет
Инженерные коммуникации:	
Водоснабжение –	Видимых повреждений нет
Канализация –	Видимых повреждений нет
Электроснабжение –	Видимых повреждений нет
Отопление –	Видимых повреждений нет
Лифт –	Видимых повреждений нет
Мусоропровод –	Видимых повреждений нет
Прочие конструкции -	Видимых повреждений нет

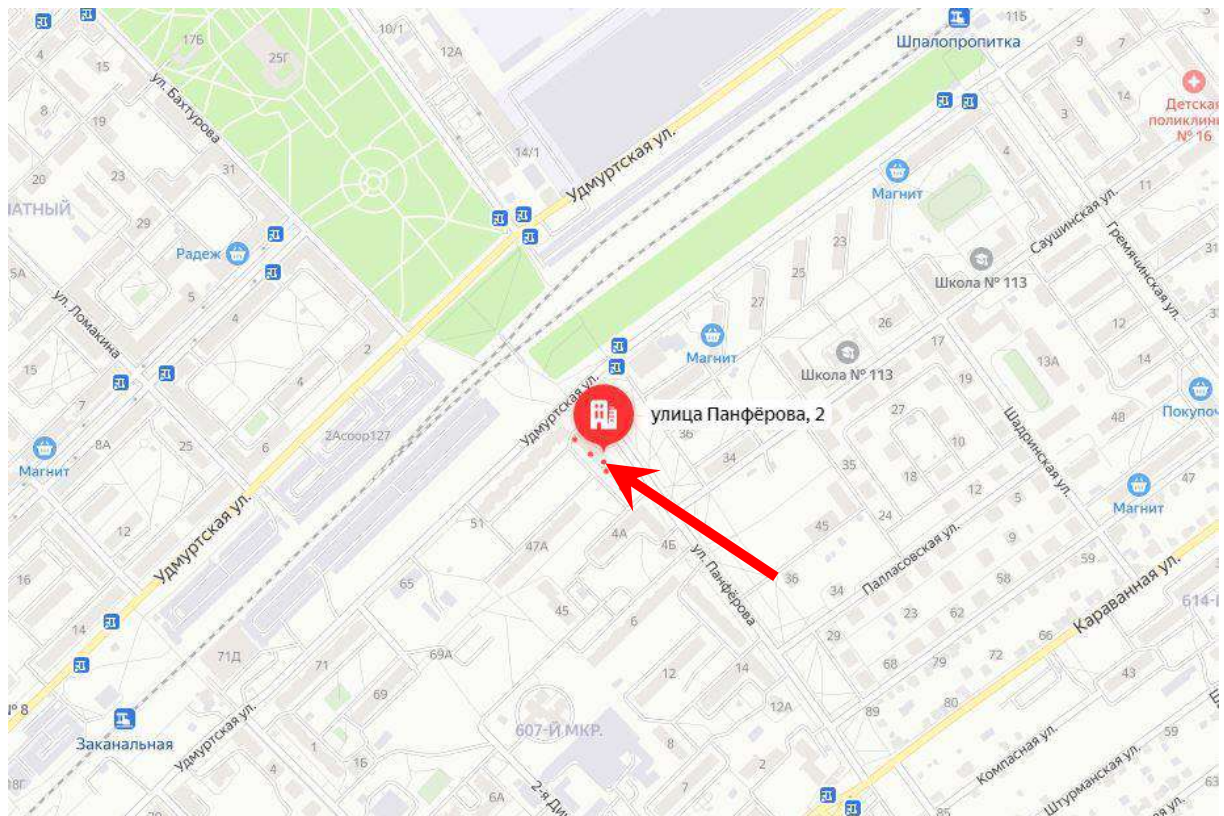
2.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира, сдан в эксплуатацию, на дату оценки используется по прямому назначению – для проживания. Объект оценки – квартира имеет внутреннюю отделку, подключена ко всем внутридомовым коммуникациям. На дату оценки квартира заселена и используется для проживания.

2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки

Описание местоположения и типичное использование окружающей недвижимости	Объект оценки расположен на внутри микрорайона в Красноармейском районе в г. Волгоград. В пределах 500 м от Объекта оценки находятся продовольственные и непродовольственные магазины, детский сад, школа. Преобладающее использование окружающей недвижимости – жилая многоэтажная застройка (5, 9 этажей),
Возможность регистрации по месту жительства	Регистрация во всех квартирах жилого дома – разрешена без ограничений.
Транспортная доступность	Доступность Объекта оценки личным транспортом – хорошая, подъезд удобный, покрытие твёрдое: асфальт. Общественный транспорт проходит в 300 м. от объекта оценки. Доступны следующие виды транспорта: маршрутное такси и автобус. Интервалы движения – 5-7 минут. Остановка в 100 м.

Рисунок 2.1. Ситуационная схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/> (Объект имущественных прав обозначен указательной стрелкой)

3. Анализ рынка

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки

Краткая характеристика состояния экономики РФ в 2 кв. 2020 года.

Таблица 3.1. Основные макроэкономические показатели

Наименование показателя	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Показатели производства							
ВВП, % к соотв. пер. пред. года	101,3	100,7	96,3	99,3	101,6	102,3	101,1
Промышленное производство, % к соотв. пер. пред. года	100,4	101,7	96,6	101,1	102,1	102,9	102,4
Инвестиции в основной капитал, % к соотв. пер. пред. года	100,8	98,5	91,6	97,7	104,8	105,2	100,7
Финансовые показатели							
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю пред. года	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	103,5	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, % к декабрю пред. года	103,7	105,9	110,7	107,4	102,8	104,1	103,6
Объемы работ по виду деятельности "Строительство", % к декабрю пред. года	104,9	97,7	93,0	95,7	127,3	102,6	100,0
Курс рубля к доллару средний за период, RUR/USD, руб. за 1 доллар	31,84	38,60	60,98	67,18	69,98	65,55	63,77
Индекс фондового рынка (РТС) на закрытие торгов, на конец периода	1442,7	791	757,04	1124,6	1213	1 191	1 455
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам со сроком погашения свыше 1 года в рублях, % (за период / за посл. месяц периода)	Физ.лиц 19,91/ 18,45	17,7/ 17,7	16,9/ 15,5	15,8/ 15,42	15,31/ 13,57	13,59/ 12,71	11,48/ 11,3
	Нефин. Орг. 15,41/ 14,19	11,5/ 12,5	13,0/ 11,7	11,7/ 11,3	11,03/ 9,34	9,15/ 9,48	11,38/ 10,59
Ставка рефинансирования ЦБ РФ, % на конец периода	8,25	8,25	8,25	10,00	7,25	7,50	6,5
Внешнеэкономические показатели							
Экспорт товаров, млрд. долл. США	521,6	497,8	339,6	250,7	353,5	320,9	342,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	344,3	308,0	194,0	172,1	238,1	183,5	206,4
Доходы населения							
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	29792	32495	33925	36703	39162	46850	46549
Реальная зарплата, % к соотв. пер. пред. года	105,2	101,2	90,5	100,6	102,9	103,8	102,5

Источники: МЭР (<http://www.economy.gov.ru/>), Росгосстат (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688), бюллетени банковской статистики ЦБ РФ (<http://www.cbr.ru/publ/?Prtid=bbs>), Московская биржа (<http://www.moex.com/ru/index/RTSI>).

С 1 января 2016г. значение ставки рефинансирования соответствует значению ключевой ставки Банка России на соответствующую дату.

Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в Волгоградской области

Краткая характеристика региона

Дата образования области — 10 января 1934 г. Административный центр – Волгоград (1034,7 тыс. жителей), основан в 1589 г. Расстояние от Москвы до Волгограда 1073 км.

Волгоградская область – субъект Российской Федерации (административный центр - г. Волгоград). Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации.

Занимает площадь 112,9 тыс.кв.км (78% составляют земли сельскохозяйственного назначения). Численность населения – 2 535,2 тыс. человек (на 01.01.2017 г.) . В процентном соотношении на городское население приходится 77%, а на сельское - 23%. Плотность населения - 22,5 человека на 1 кв. км. На территории области находятся 33 района (6 городов областного подчинения, 13 городов районного подчинения, 17 поселков городского типа, 448 сельских администраций, 1458 сельских населенных пунктов).

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ и Индию через Республику Казахстан. Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока.

Уровень развития региона

Волгоградская область — один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (выпуск тракторов, судов, башенных кранов, подшипников, оборудования для нефтяной промышленности, электротехнической и пищевой промышленности, производство бурового, транспортно-складского, медицинского, торгового оборудования), топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая (в том числе производство каустической соды, химического волокна), черная и цветная металлургия. В Волгоградской области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Волгоградская область является монополистом в России по производству 11 видов промышленной продукции, в том числе некоторых видов подшипников, сернистого ангидрида, полиуретановых нитей, газопроводных труб, горчичного порошка и т. п. На территории области расположена Волжская ГЭС. В последние годы получил развитие туристско-рекреационный комплекс в Волго-Ахтубинской пойме, на Дону, Хопре, Медведице и других реках. Расширяется санаторно-курортное обслуживание на озере Эльтон, создана сеть природных парков.

Социально-экономическое развитие Волгоградской области характеризуется частичным восстановлением позитивных тенденций развития.

Таблица 3.2. Основные социально-экономические показатели развития Волгоградской области

Наименование показателей	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Индекс промышленного производства, % к соотв. пер. пред. года	101,5	100,7	99,2	102,2	103,5	101,5	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех сельхозтоваропроизводителей, % к соотв. пер. пред. года	108,9	108,7	94,6	112,8	102,5	96,3	114,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² (% к соотв. пер. пред. года)	807,5 (91,6)	1134,3 (140,0)	911,7 (81,8)	754,0 (82,7)	727 (96,5)	610,2 (83,8)	93,0
Оборот розничной торговли (в сопоставимой оценке), % к соотв. пер. пред. года	102,7	101,0	107,9	94,3	102,8	103,4	98,4
Индекс потребительских цен, % к декабрю прошлого года	106,2	112,0	113,2	105,1	103,6	104,3	102,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % к соотв. пер. пред. года	105,0	100,1	98,8	90,7	101,9	100,0	106,4

Комментарии : Источник «Социально-экономическое положение Волгоградской области в 2018 году, янв. Сент 2019 г» https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/indicators_0919.pdf;

За последние годы вклад Волгоградской области в экономику страны составлял 1,1-1,2% от суммарного объема ВРП по субъектам Российской Федерации. Наибольший объем валовой добавленной стоимости был создан на предприятиях обрабатывающих производств; занимающихся оптовой и розничной торговлей, ремонтом автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; а также на предприятиях, занимающихся сельским хозяйством, охотой и лесным хозяйством.

Наиболее значимые предприятия региона: ОАО «Тракторная компания «ВгТЗ», ОАО «Волжский трубный завод», ЗАО «Волгоградский металлургический завод «Красный Октябрь», Волгоградский алюминиевый завод (ВгАЗ), ОАО «Волгоградский сталепроволочно-канатный завод Концерн «Промметиз», ОАО «Волгограднефтемаш», ОАО «Каустик», ВОАО «Химпром», ОАО «Волгоградский судостроительный завод», ОАО «Волжский оргсинтез», ООО «ЛУКОЙЛ-Нижневолжскнефть», автобусный завод «Волжанин», ООО «ЛУКОЙЛ-Волгограднефтепереработка», ОАО «Себряковцемент», Волжская гидроэлектростанция, ОАО «Волгомясомолторг», ОАО «Ансей ВМК», ЗАО «Народное предприятие «Конфил».

Волгоградская область располагает крупным потребительским рынком. Взаимные поставки продукции и товаров между регионами обеспечивают устойчивые товарообменные связи, повышая их конкурентоспособность. Товары, производимые в области, поставляются на собственную территорию, практически во все регионы России и на экспорт. Основными потребителями товаров, производимых в области являются г. Москва и Московская область, Республика Адыгея, Республика Дагестан, Краснодарский и Ставропольский края, Ростовская, Тюменская, Свердловская, Астраханская, Ленинградская, Самарская, Саратовская и Нижегородская области.

Среди регионов Российской Федерации, по данным авторитетного российского рейтингового агентства «Эксперт-РА», Волгоградская область с 20.12.2010 г. получила инвестиционный рейтинг – 3В1: «пониженный потенциал инвестиций – умеренный риск инвестиций» (вместо 2В: средний потенциал инвестиций – умеренный риск инвестиций)¹.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. С учётом всего вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что 2020 год характеризуется ухудшением экономической ситуацией и стагнацией в экономике. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки имеет косвенное влияние на рынок оцениваемого объекта. В случае улучшения экономической ситуации и скором выходе из кризиса будут преобладать тенденции роста цен и объёма рынка недвижимого имущества подобного оцениваемому, в противном случае рынок в общем и объекта оценки в частности ждёт долгая стагнация.

3.2. Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки –недвижимое имущество. Необходимо провести анализ рынка недвижимого имущества в разрезе сегмента, к которому принадлежит объект оценки.

Краткая классификация рынка жилой недвижимости и определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки – квартира. Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости г. Волгоград (вторичный рынок) характеризуется следующим:

¹Источник: <http://www.raexpert.ru/database/regions/volgograd/>.

Жилая недвижимость г. Волгограда условно делится на три уровня «престижности»: низкая, средняя, высокая. На уровень престижности влияют следующие основные факторы:

- местоположение относительно источников загрязнений (заводы, фабрики, промзоны);
- доступность общественным транспортом;
- близость социальных, торговых, административных, развлекательных объектов;
- плотность и высота застройки окружающих объектов недвижимости;
- возраст постройки жилого дома и изношенность коммуникаций;

Существуют три основных класса жилья: **«элит»**, **«премиум»** и **«эконом» (типовое)**.

Элит – современные кирпичные и кирпично-монолитные строения с хорошей современной инфраструктурой. Жилье этого типа обладает рядом преимуществ в части планировочных решений, высоты потолков, уровня комфорта проживания, индивидуальности и автономности жилого дома (огороженная благоустроенная территория). В домах подобного типа квартиры в большинстве случаев представляют собой индивидуальные планировочные решения ограниченные только внешними стенами здания. Перечисленные качества и большие площади обуславливают самые высокие цены за 1 кв. м и общую стоимость квартир в домах такого типа в городе.

Премиум – современные кирпичные и кирпично-монолитные строения в которых допускают индивидуальные планировочные решения, но в массе своей выполнены по типовым проектам. Жилье этого типа уступает по уровню комфорта проживания элитному классу, но значительно лучше типового (экономичного) по инженерному обеспечению дома, планировке квартир, благоустройству двора и территории. Как правило, располагаются в привлекательных местах с развитой инфраструктурой и удобным подъездом, как на личном транспорте, так и на общественном. Использование современных материалов при строительстве делает дома более энергосберегающими. Цены за 1 кв. м и общая стоимость квартир в домах такого типа находятся в среднем ценовом сегменте города.

Эконом (типовое) – дома как современной, так и устаревшей планировки и застройки. В большинстве случаев это - панельные, кирпичные или блочно - кирпичные дома со стандартными планировками по типовым проектам 60-80 годов. Жилье этого типа отличается меньшим метражом и ценой. Цены за 1 кв. м и общая стоимость квартир в домах такого типа находятся в низком ценовом сегменте города. Устаревшая планировка подразделяется на:

- **стал.** – Сталинки. Кирпичные дома постройки 1930-1950-х годов, 2-4 этажной застройки, с балконами. Высокие потолки, просторные помещения, газ. колонки, часто благоустроенный огороженный двор.
- **хрущ.** – Хрущевки. Кирпичные, блочные дома постройки 1956-1980-х годов, 4-5 этажной застройки, с балконами. Потолки 2,5 м, газ. колонки или гор. вода, тесные помещения. Двор редко огорожен и благоустроен.
- **брежн.** – Брежневки. Кирпичные, блочные, панельные дома постройки до 1990-х гг., 5-9-14 этажные с балконами, лоджиями. Высота потолков до 2,7 м., гор. вода, в 9-14 этажн. мусоропровод и лифт, не такие тесные помещения как в хрущ. Двор редко огорожен, но благоустроен.
- **улучш** – Улучшенки. Кирпичные, панельные дома постройки до 1980-2000-х г., 5-9-14 этажные, с балконами, лоджиями. Высота потолков до 2,7 м., просторные помещения (для класса эконом), гор. вода, в 9-14 этажных лифт и мусоропровод. Двор редко огорожен, но благоустроен.
- **соврем.** – Современные типовые. Кирпичные, панельные дома от 2000 г. постройки, 5-9-14 этажные, чаще с лоджиями. Высота потолков до 2,7 м., просторные помещения (для класса эконом), удобная планировка, благоустроенный двор, гор. вода.

Объект оценки относится к классу жилья – улучшенка.

Вывод: Объект оценки относится к рынку недвижимого имущества, сегмент – жилая недвижимость, класс – улучшенка, а именно панельный жилой дом. Исходя из цели и задачи оценки, в рамках настоящего Отчёта в данной главе приведён анализ рынка жилой недвижимости г. Волгограда.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесён оцениваемый объект.

Анализ проводился только для сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки. Альтернативные сегменты рынка не анализировались на основании выводов сделанных в 4 главе отчёта и того, что НЭИ объекта оценки совпадает с существующим использованием объекта оценки.

Источниками для формирования информации о ценах предложения, тенденциях роста/падения на рынке недвижимости региона являются печатные и электронные издания местных СМИ и неофициальная информация от наиболее крупных риэлторов. Наиболее значимые источники среди СМИ:

- интернет-портал www.avito.ru;
- газета «Домино. Недвижимость»;
- газета «Все для Вас» www.vdv-s.ru;

Наиболее значимые источники среди риэлторов:

- АН «Ариороса» www.ariorosa.ru;

Таблица 3.3 Стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынке средняя по районам г. Волгограда по состоянию на 12.11.2020 г. в тыс. руб.

Район	Цена на первичное жилье, тыс.руб./кв.м.	Цена на вторичное жилье, тыс.руб./кв.м.
Центральный		
центр района	60-70	60-90
кроме центра района	50-60	50-70
Ворошиловский	50-70	43-65
Дзержинский		
мкрн «Семь ветров»		40-55
кроме мкрн «Семь ветров»	40-70	35-50
Краснооктябрьский	35-60	35-55
Тракторозаводский		
мкрнСпартановка		40-70
кроме мкрнСпартановка	35-45	30-50
Советский		
мкрнТулака		40-65
кроме мкрнТулака	45-70	35-60
Кировский	30-40	25-40
Красноармейский		
центр района		30-45
кроме центра района	40-44	25-45

Источник: анализ рынка Оценщиком по данным из приведенных выше источников информации

На текущий момент банки проводят политику снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, тем самым продолжая оживлять рынок жилья. Процент по ипотечному кредиту колеблется в пределах 6-10% годовых на первичном рынке и 9-14% на вторичном рынке. Величина конечной ставки зависит от суммы первоначального взноса. Например, при взносе в 30-39% (включительно) она составляет 11% годовых, при взносе 40-49% (включительно) – 10,75%, при взносе 50-70% (включительно) – 10,5%. А также государственных программ со

финансирования процента от ипотеки (государство отдельным категориям компенсирует часть процентной ставки).

Тяжелое положение, в котором во время кризиса, оказались все застройщики жилой недвижимости Волгограда, проходит. На первичном рынке стабильно повышенный спрос на жилье класса «эконом», средний спрос на «премиум». Вторичный рынок жилой недвижимости стабилизировался, покупатели не ждут дальнейшего понижения цен и реализуют отложенный спрос. В течение 2020 года ожидается незначительный рост (в пределах 5%) цен на первичном и вторичном рынках.

3.4. Основные факторы, влияющие на стоимость

Оценщиком был проведён анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. Ниже приведено количественное описание ценообразующих факторов.

1. Местоположение.

Самый важный фактор, который влияет на стоимость недвижимости. При оценке местоположения жилой недвижимости и квартир необходимо учитывать следующие моменты – близость к центру города, экология района, социальная инфраструктура, престижность района, безопасность, транспортная и пешеходная доступность. В целом по городу, разница в стоимости в зависимости от местоположения может достигать 30%.

2. Возможность торга.

Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, можно сделать вывод, что цена предложения зачастую не соответствует цене будущей сделки, поскольку продавцы, как правило, закладывают в цену возможность дисконта. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи квартир осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 5% от суммы сделки.

3. Этаж расположения.

Фактор оказывает большое влияние на стоимость квартиры. При оценке данного фактора обычно используется условное деление всех квартир на квартиры на первом этаже, квартиры на последнем этаже и на все остальные квартиры.

4. Вид из окна.

Данный фактор особенно сказывается на стоимости дорогих элитных квартир и апартаментов. Но даже если квартира не относится к разряду элитной недвижимости, хороший вид из окна всё равно придает ей дополнительную ценность, и если не увеличивает её стоимость, то помогает быстрее найти покупателя. Если окна выходят в уютный зеленый двор или парк, то квартира может стоить на 8-10% дороже, нежели аналогичная с окнами, выходящими на проезжую часть.²

5. Наличие/отсутствие балконов и лоджий.

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. При независимой оценке квартиры этот фактор определяется и принимается к корректировке стоимости в обязательном порядке.

²<http://34metra.ru/articles/447979.html>

Величина корректировки (поправки) колеблется от 0 до 5%.³

6. Качество и состояние отделки.

Отделка квартиры является значимым фактором, влияющим на стоимость. Однако в силу ряда причин проведенный в квартире ремонт не всегда увеличивает ее стоимость ровно на сумму, соответствующую сметной стоимости ремонтных и отделочных работ. Во-первых, часть улучшений, произведенных в квартире, могут оказаться, с точки зрения потенциальных покупателей, избыточными. Во-вторых, многие покупатели (особенно это касается жилья премиум-класса) предпочитают произвести отделку квартиры самостоятельно, на свой собственный вкус. В-третьих, стороны сделки на рынке жилья практически не производят сверку сметных расходов с фактическими результатами отделочных работ, оценивая стоимость произведенных улучшений, что называется, «на глаз». Поэтому участники рынка и профессиональные риелторы оперируют упрощенной классификацией состояния квартир:

Без отделки: пол, стены и потолок - без отделки; установлены оконные блоки; межкомнатных дверей нет.

Простая отделка: внутренняя отделка помещений квартиры представляет собой побелку или оклейку обоями потолков, оклейку обоями стен, линолеум, плитка или паркетная доска на полу, плитка на стенах и необходимая сантехника в санузле и на кухне - стоимость отделочных материалов соответствует среднерыночным. Проведение косметического ремонта не требуется.

Улучшенная отделка: внутренняя отделка помещений квартиры представляет собой качественную отделку стен обоями или акриловой краской, плитка, паркет или паркетная доска на полу, плитка на стенах в санузлах, качественная сантехника в санузле и на кухне. Проведение косметического ремонта не требуется.

Высококачественная отделка – высококвалифицированный ремонт всех жилых помещений, с использованием новейших строительных технологий и материалов. Выполнены работы по доведению всех поверхностей до идеально ровного состояния, установлена новая, современная электропроводка, заменены трубы водоснабжения и канализации (если дом старый). Возможна перепланировка квартиры по дизайн-проекту, с изготовлением и монтажом конструкций сложной конфигурации. Проведение косметического ремонта не требуется.

Помимо приведенных факторов на стоимость жилья могут влиять следующие, менее значимые факторы:

- тип дома и материал стен;
- площадь кухни (как правило, разница в площади кухни автоматически учитывается в поправке на тип дома, но в отдельных случаях требуется ее дополнительный учет);
- расположение квартиры на этаже (угловые и торцевые квартиры пользуются меньшим спросом);
- наличие парковки около дома;
- наличие встроенной мебели.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте объекта оценки

Тяжёлое положение, в котором во время кризиса, оказались все застройщики жилой недвижимости, проходит. На первичном рынке стабильно повышенный спрос на жилье класса «эконом». Вторичный рынок жилой недвижимости стабилизировался, покупатели не ждут дальнейшего понижения цен и реализуют отложенный спрос. В конце 2020 года ожидается незначительный рост (в пределах 5%) цен на первичном и вторичном рынках.

³<http://www.ocenka-i.ru/korr-all/2010-10-22-05-42-02.html>

4. Анализ наиболее эффективного варианта использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землеустройстве, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Проведя исследования спроса и предложения на объекты недвижимости в месте расположения оцениваемого объекта, принимая во внимание законодательные ограничения по использованию объектов жилой недвижимости, а также анализируя конструктивные особенности объекта оценки, Оценщик считает, что **наиболее эффективным использованием является текущее использование в качестве жилого объекта (квартира).**

5. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объекта оценки в основном используются три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости.

Использование затратного и доходного подхода для оценки квартир, по мнению Оценщика, является не целесообразным и не вполне корректным, причины указаны ниже.

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Т.о., в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

При применении **доходного подхода** для объектов недвижимости анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и от возможной продажи в конце периода владения. Оцениваемый объект является объектом жилой недвижимости, и не был изначально ориентирован на получение прибыли от его коммерческой эксплуатации, а существующие

факты сдачи в аренду жилых помещений связаны, прежде всего, со сдачей в аренду избыточного жилья, а не как получение соответствующего дохода от инвестируемых средств. В связи с этим доходный подход был исключен из расчетов.

В итоге для определения стоимости объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на анализе рыночных цен сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину. Данный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При приобретении квартиры покупатель, прежде всего, ориентируется на рыночные цены сопоставимых объектов недвижимости. Поэтому, по мнению Оценщика, единственно объективным подходом к оценке квартиры можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения на рынке купле продажи жилых помещений дает наиболее точные результаты оценки.

Для анализа объектов-аналогов и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватных количеству доступной рыночной информации:

- многомерный регрессионный анализ;
- количественные корректировки;
- качественные сравнения;
- анализ экспертных мнений, и пр.

Объем сделок и предложений по сопоставимым объектам - аналогам позволяют реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж, с использованием количественных корректировок и анализа экспертных мнений. Метод основывается на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

6. Сравнительный подход

Для расчёта стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в 5 главе настоящего Отчёта, было обосновано применение метод сравнительного анализа продаж.

6.1. Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного анализа продаж проводится поэтапный анализ, последовательно выполняются следующие действия:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определяются подходящие единицы сравнения;
- выделяются необходимые элементы сравнения;
- производятся корректировки стоимости единиц сравнения по существующим различиям в элементах сравнения;
- ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения приводится к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, сравнения подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;
 - условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
 - условия продажи (предложения);
 - время продажи (предложения);
 - месторасположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - экономические характеристики объекта;
 - характер использования объекта;
 - компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.
1. Состав передаваемых прав. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. Поправки в основном вносятся при различии прав на земельный участок.
 2. Условия финансирования. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования)

необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия сделки. Данная корректировка учитывает различие в условиях оплаты и прочие отличия, при совершении сделки. Пример подобных условий: более высокая цена из-за приобретаемый объект обладает синергетической стоимостью (дополнительная стоимость при объединении), более низкая цена уплачиваемая из-за того, что продавец торопится совершить сделку, финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку, необычные соображения касающиеся налогов, недостаточный срок экспозиции имущества на открытом рынке, перспектива затяжной судебной тяжбы, наличие обременений или иных сервитутов.
4. Состояние рынка (время продажи/предложения). Объекты недвижимости, принимаемые в качестве объектов аналогов, могут быть проданы и/или выставляться на рынок в разное время. Желательно, чтобы время предложения объекта аналога не сильно отличалось от даты оценки объекта оценки, но это не всегда осуществимо, так как бывает, что предложение коммерческих объектов недвижимости ограничено, и Оценщик вынужден использовать более ранние данные по аналогичным объектам. Данная корректировка призвана убрать эту разницу во времени, так как учитывает, насколько выросла/упала стоимость недвижимости данного сектора за разницу во времени между фактическим экспонированием на рынке и датой оценки.
5. Местоположение. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Корректировка на местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения, престижности района, транспортной и пешеходной доступности, близостью к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.
6. Физические характеристики. Физические различия включают этаж, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояния здания, качество отделки помещений, наличие и удобство парковки и т. д.

Учитывая высокое разнообразие в состоянии и уровне отделки помещений характерных для современного рынка недвижимости, для формирования единого подхода к оценке данного параметра Оценщик применяет следующую шкалу экспертной оценки:

- Высококачественное («евроремонт, авторский проект») – соответствует самому высокому классу отделки. Материалы и оборудование соответствуют высочайшим мировым стандартам. Ремонт выполнен специалистами высокого класса. Наличие дизайнерских решений и декоративно прикладного оформления интерьеров;
- Отличное – высокое качество отделки с применением как импортных, так и отечественных высококачественных строительных материалов и оборудования Премиум (и бизнес) класса; Ремонт выполнен квалифицированными специалистами.
- Хорошее – среднее качество отделки помещений с использованием простых отделочных материалов и технологий эконом класса (импортного и отечественного производства). Ремонт выполнен квалифицированными специалистами
- Удовлетворительное - стандарты отделки «советских» помещений. Простые, дешевые материалы. Ремонт может быть выполнен не специалистами строительных и отделочных компаний, не гарантирующих высокого качества;
- Неудовлетворительное – запущенное, давно не ремонтировавшееся (более 10-15 лет) помещение, требующее капитального ремонта. Эксплуатация данного помещения без проведения ремонта невозможна (нежелательна).

- Без чистовой отделки – отдельный вид помещений не подпадающий под классификацию. Подобные помещения бывают либо в новых, только что построенных зданиях, либо в помещениях с полностью демонтированной отделкой. Состояние подобных помещений однозначно говорит о необходимости ремонта, однако, очевидно, что проведение ремонта в новом здании и в здании с демонтированной отделкой будет сильно различаться.
- 7. Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доходы и эксплуатационные расходы. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов.
- 8. Характер использования объекта. Данная поправка учитывает отличие в характере использования объекта оценки в сравнение с объектами аналогами.
- 9. Компоненты не связанные с недвижимостью. Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, встроенные предметы оборудования являются типичными примерами данного имущества.

Так же в российских условиях состояния рынка недвижимости, достаточно часто необходимо применять дополнительные корректировки:

10. Поправка на торг. При использовании цен предложений на продажу объектов-аналогов может потребоваться поправка на торг. Корректировка призвана отразить разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки. Размер корректировки определен в соответствии практикой, сложившейся на рынке на дату оценки (более подробно см. Главу 3.3 Отчёта).

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4,10) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату; Данные корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

6.2. Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж, была произведена следующая последовательность действий:

Исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о сделках (предложений) объектов аналогов. Данная процедура включала: анализ печатных периодических изданий, а также данные специализированных интернет сайтов, интервью со специалистами риэлтерских агентств и фактическими продавцами недвижимости.

Проверка точности и надежности информации производилась по возможности путем личного осмотра Оценщика на соответствие действительности, также анализировалась репутация риэлтерского агентства, а по возможности и собственника объекта аналога. При недостаточности (не полной) информации об объекте аналоге, не желанием риэлтора идти на

контакт, или сомнительной репутации собственника - подобный объект из списка аналогов исключался.

По результатам исследования был сформирован список объектов недвижимости, которые могут быть приняты в качестве объектов-аналогов. Характеристики данных объектов и источники получения данных по ним, приведены в таблице П 2.1 Приложения I. Прочие материалы по объектам-аналогам приведены в Приложении IV.

Анализ и выбор единицы сравнения. В качестве единицы сравнения Оценщик определяет удельный показатель стоимости: **руб./ м²общей площади**. Данная единица сравнения была выбрана в связи со сложившейся практикой на рынке недвижимости применения типичного единичного измерителя. Цену 1 кв. м площади для определения стоимости объектов жилой недвижимости и принятия решений о возможных сделках используют: риэлторы, аналитики рынка недвижимости, инвесторы, застройщики, продавцы и покупатели. Использование показателя общей площади, определяемой как сумма общей площади квартиры без учёта площади балконов (лоджий), позволяет корректно учесть различия объектов сравнения и объекта оценки.

Выбор элементов сравнения. На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу производится корректировка.

Корректировка стоимости единиц сравнения, объектов аналогов по выбранным элементам сравнения производится в таблице П 2.2 Приложения I, обоснование размера корректировки приводится в комментариях под таблицей.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов аналогов, **к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки** Данная процедура, основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес), для конечного результата рыночной стоимости, каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога k_i .⁴
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений $y_i = \frac{K}{k_i}$;
- Расчет весов $\omega_i = \frac{y_i}{\sum y_i}$.

Результаты расчета весов для каждого откорректированного значения стоимости аналога введены в таблице П 2.2 Приложения I.

Окончательное значения стоимости Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, определяется как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Последовательность и результаты расчёта приведены в таблице П 2.2 Приложения I.

⁴ В данной работе величина абсолютной суммы коррекции не учитывает скидку на торг, так как в текущих условиях существенных скидок на торг для объектов, предлагаемых к продаже, в сравнении с проданными аналогами, влияние остальных ценообразующих факторов может значительно снизиться.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 12.11.2020	2 031 000	руб.
г., рассчитанная сравнительным подходом, составляет:		

7. Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки был использован только один подход: сравнительный. В связи с тем, что это единственный подход, используемый в Отчёте, сравнительный подход получает вес: 1 (100%).

Таким образом, классическое согласование результатов оценки с учётом принятых весовых коэффициентов не проводится, в связи с тем, что в расчётах использовался только один подход. Итоговое значение рыночной стоимости равно стоимости, определённый в сравнительном подходе.

Информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки (на 12.11.2020 г.), руб.		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Квартира, назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м., этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195. Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135	Не применялся	Не применялся	2 031 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округлённо до тысяч, руб.	2 031 000 (Два миллиона тридцать одна тысяча).		

8. Определение ликвидности и ликвидационной стоимости Объекта оценки

8.1. Определение ликвидности недвижимости

При определении ликвидности недвижимости учитывались ниже перечисленные факторы:

- местоположение и размеры объекта оценки;
- количество потенциальных потребителей в регионе;
- наличие и количество субъектов, имеющих возможность приобрести данный вид недвижимости.

Основываясь на фактах, изложенных в главе 2 и 4 настоящего Отчёта, местоположение Объекта оценки имеет средний потенциал и положительно влияет на ликвидность оцениваемой недвижимости.

Потенциальными покупателями жилой недвижимости, как правило, являются физический лица, приобретающие её с целью дальнейшего проживания, а так же крупные риэлторские компании располагающие денежными средствами для выкупа жилья с целью дальнейшей перепродажи.

Максимальный срок реализации объекта оценки, исходя из анализа рынка жилой недвижимости, определен в размере 4 месяцев. На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости, объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

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

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

Учитывая размеры, местоположение и специфику объекта оценки его примерный срок экспозиции на рынке составляет 4 мес. Соответственно показатель ликвидности – средний, но по нижней границе диапазона и тяготеет к высокому показателю ликвидности.

Таблица 7.1. Основные организации, имеющие возможность и интерес приобретения оцениваемой недвижимости.

№ п/п	Контактная информация и наименование организации
1	Агентство недвижимости, ДОМ, тел. (8443) 39-83-77, сайт: www.domrielter.ru
2	Агентство недвижимости «ЭТАЖИ», тел. (8443) 31-44-77, сайт: volga.etagi.com
3	АН «ДИ-Волга», тел. (8443) 31-06-91, 8-909-390-2929, сайт: www.avito.ru/di-volga
4	Агентство недвижимости «Квадраметр», тел. (8442) 38-21-52, 38-25-69, сайт: www.km2n.ru

Таблица 7.2. Основные источники, содержащие информацию о спросе объектов данного типа.

№ п/п	Наименование
1	Интернет портал объявлений Авито http://www.avito.ru/
2	Газета «Домино. Недвижимость» http://www.domino-rf.ru/
3	Газета «Все для Вас» http://www.vdv-s.ru/business/realty/buy/

Выводы: исходя из вышесказанного Объект оценки относится к средне ликвидным объектам жилой недвижимости.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет, что полученные результаты составляют:

Рыночная стоимость объекта оценки: квартира,
назначение: жилое, площадь: общая 51,1 кв. м.,
этаж: 4, кадастровый номер: 34:34:080110:1195.
Адрес: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул.
им. Панферова, д. 2, кв. 135, по состоянию на
12.11.2020 г., округлённо до тысяч, составляет:

2 031 000

(Два миллиона
тридцать одна
тысяча)

Оценщик

_____/ Денисенко Д. В./

10. Перечень использованных данных, документов и материалов

При подготовке Отчёта Исполнителем были использованы следующие материалы:

Документы (копии), устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком

1. Выписка из ЕГРН (об основных характеристиках) № КУВИ-999/2020-259636 от 05.11.2020 г.
2. Технический паспорт составленный по состоянию на 22.10.2004 г.

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
3. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г. №297;
4. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. №298;
5. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. №299;
6. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. N 611;

Стандарты оценки:

7. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №297;
8. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015г. №298;
9. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015г. №299;
10. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом МЭР РФ 25.09.2014 г. N 611;
11. Свод стандартов оценки Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утв. Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.)

Справочная и маркетинговая информация, статистика:

12. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018.
13. Издательский дом Нстиль "Исследование рынка коммерческой недвижимости Волгограда и области";

Другие данные и литература, используемые в отчёте

14. «Оценка недвижимости» / под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: "Финансы и Статистика", 2007;
15. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. М.: КНОРУС, 2007;
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. оценки. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
17. Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М.: «Финансы и статистика», 2008.

11. Приложение I. Расчётные таблицы

Таблица П 1.1 Расчет физического износа Объекта оценки

Наименование конструкций	Состояние конструкций по результатам визуального осмотра	Удельные веса конструктивных элементов, %	Фактические удельные веса конструктивных элементов, %	Скорректированные фактические удельные веса конструктивных элементов, %	Неустраиваемый эксперт. износ, в %	Срок фактический, год	Срок нормативный, год	Износ по методу срока жизни, %
Фундаменты:	Внешних признаков повреждений нет	5,00%	5,00%	5,00%		26	120,00	21,67%
Наружные стены:	Внешних признаков повреждений нет	28,00%	28,00%	28,00%		26	120,00	21,67%
Перегородки:	Внешних признаков повреждений нет	2,00%	2,00%	2,00%	25,00%			
Кровля:	Внешних признаков повреждений нет	2,76%	2,76%	2,76%	25,00%			
Перекрытия:	Внешних признаков повреждений нет	15,00%	15,00%	15,00%		26	120,00	21,67%
Внутренняя отделка:								
стены –	Внешних признаков повреждений нет	9,00%	9,00%	9,00%	20,00%			
потолок –	Незначительные волосяные трещины							
полы –	Волны на линолеуме, неровные стыки, истёртость в ходовых местах окрашенного ДВП	2,00%	2,00%	2,00%	20,00%			
Оконные проемы:	У деревянных окон - незначительные коробления, трещины краски	14,00%	14,00%	14,00%	20,00%			
Дверные проемы:	Местами неплотный притвор, состояние хорошее							
Инженерные коммуникации:								
Водоснабжение –	Видимых повреждений нет	6,08%	6,08%	6,08%	25,00%			
Канализация –	Видимых повреждений нет							
Электроснабжение –	Видимых повреждений нет	5,32%	5,32%	5,32%	25,00%			
Отопление –	Видимых повреждений нет	3,70%	3,70%	3,70%				
Лифт –	нет	1,00%	1,00%	1,00%	25,00%			
Мусоропровод –	нет	1,00%	1,00%	1,00%	25,00%			
Прочие конструкции -	Видимых повреждений нет	5,14%	5,14%	5,14%	25,00%			
Всего:		100,00%	100,00%	100,00%				
Физический износ долгоживущих элементов дома (фундаменты, наружные стены, перекрытия),%								21,67%
Физический износ короткоживущих элементов квартиры (внутренняя отделка, оконные, дверные проемы, инженерные коммуникации),%								20,82%
Физический износ квартиры совокупный (с учетом доли стоимости короткоживущих и долгоживущих элементов), %								21,23%

Комментарии:

Удельные веса конструктивных элементов определены на основании справочника КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2009, аналог ЖЗ.2.3.14.07 "Многоквартирный жилой дом"

Неустрашимый экспертный износ определен на основании ВСН 58-88(р) "Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (Приложение 3)

Нормативный срок жизни жилых зданий определен на основании "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете" №9.17.ИВ, утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г.

Общий физический износ определен на основе суммы произведений скорректированных значений удельных весов конструктивных элементов на размер физического износа элементов

Таблица П 2.1 Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги	Показатели	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
				Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации		руб.		2 100 000	1 990 000	2 490 000	2 430 000	2 370 000
Цена продажи (предложения) за 1 м2 общей площади		руб.		39 924	38 269	44 464	44 587	44 134
Права собственности			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи			рыночные	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Состояние рынка			Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
Местоположение			г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135	г. Волгоград, ул. Панфёрова, 2	г. Волгоград, ул. Панфёрова, 4А	г. Волгоград, ул. Удмуртская ул., 71	г. Волгоград, ул. 2-я Динамовская ул., 7	г. Волгоград, ул. Гагринская ул., 7А
Наличие парковки около дома			стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Физические характеристики объекта оценки:								
Общая площадь квартиры	м2		51,10	52,60	52,00	56,00	54,50	53,70
Этаж			4	6	7	7	4	3
Этажность			10	10	9	9	9	9
Качество отделки и состояние помещения			хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт
Характер использования			жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Компоненты, не связанные с недвижимостью			отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Дополнительные комментарии				торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен

Источник информации			https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_52.6_m_6_10_et._1962500593	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_79_et._1968419409	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_79_et._2005607054	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_54.5_m_49_et._1518349501	https://www.avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_53.7_m_39_et._2019105782
---------------------	--	--	---	---	---	---	---

Таблица П 2.2 Расчет стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж

Объекты-аналоги Показатели	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			Объект-аналог №1. г. Волгоград, ул. Панфёрова, 2	Объект-аналог №2. г. Волгоград, ул. Панфёрова, 4А	Объект-аналог №3. г. Волгоград, ул. Удмуртская ул., 71	Объект-аналог №4. г. Волгоград, ул. 2-я Динамовская ул., 7	Объект-аналог №5. г. Волгоград, ул. Гагринская ул., 7А
Общая площадь квартиры (чистая)	м2	51,1	52,6	52,0	56,0	54,5	53,7
Цена продажи (предложения) за 1 м2 приведенной площади	руб.		39 924	38 269	44 464	44 587	44 134
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,940	0,940	0,940	0,940	0,940
Величина корректировки, на 1м2	руб.		-2 395,4	-2 296,2	-2 667,9	-2 675,2	-2 648,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Состояние рынка (дата продажи/предложения)		Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Местоположение		г. Волгоград, ул. им. Панферова, д. 2, кв. 135	г. Волгоград, ул. Панфёрова, 2	г. Волгоград, ул. Панфёрова, 4А	г. Волгоград, ул. Удмуртская ул., 71	г. Волгоград, ул. 2-я Динамовская ул., 7	г. Волгоград, ул. Гагринская ул., 7А
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Наличие парковки около дома		стихийная	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Корректировки на физические характеристики:							
Общая площадь квартиры (чистая)		51,10	52,60	52,00	56,00	54,50	53,70
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Этаж		4	6	7	7	4	3
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Качество отделки и состояние помещения		хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт	хорошее состояние, стандартный ремонт
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Компоненты, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, на 1м2	руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена 1 м2	руб.		37 529	35 973	41 796	41 912	41 486
Общая чистая коррекция			-2 395	-2 296	-2 668	-2 675	-2 648
то же в % от цены продажи			-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Общая абсолютная коррекция			2 395	2 296	2 668	2 675	2 648
то же в % от цены продажи			6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения K_i			6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$		30,00%					
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$			5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		25					
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i / \sum y_i$		1,0	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.			7 506	7 195	8 359	8 382	8 297
Окончательная стоимость руб./1 м2 площади							39 739
Рыночная стоимость квартиры сравнительным подходом, руб.							2 030 673
Рыночная стоимость квартиры сравнительным подходом, округлённо до тысяч руб.							2 031 000

Комментарии:

Обоснование применяемых корректировок приведено ниже. По тем элементам сравнения, где Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, поправочные коэффициенты не применяются, а элементы сравнения не отображаются.

Поправка на торг

Применяется к объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки. Размер корректировки определен на основании коллективных экспертных оценок характеристика рынка недвижимости в части скидок на торг, источник: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры." Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний новгород 2018 г. стр. 266, табл. 198 для активного рынка квартир (2. массовое жильё советской постройки) в рамках расширенного интервала. Корректировка: 6% (коэфф. 0,94).

Состояние рынка

Поправки на состояние рынка выполняются исходя из анализа динамики цен на жилье за период, прошедший с даты предложения соответствующего объекта сравнения до даты оценки. Корректировка определяется путем произведения месячных темпов роста цен за указанный период. Информация о продаже всех объектов сравнения актуальна на дату оценки, в связи с чем применение данной корректировки не требуется.

Местоположение

При определении поправки на местоположение учитывалось локальное местоположение в черте населенного пункта, близость места расположения к центру деловой активности района и города, доступность общественным и личным транспортом, наличие развитой инфраструктуры (парки, объекты торговли, образования, культуры, досуговые учреждения). Величина поправки определяется экспертно, на основании анализа рынка жилой недвижимости (см. главу 3.3).

Месторасположение всех объектов-аналогов характеризуется схожей близостью к центру деловой активности города и основным инфраструктурным объектам локального местоположение, поскольку они находятся в непосредственной близости друг от друга (в шаговой доступности). По мнению Оценщика корректировка на местоположение не требуется.

Вид из окон

Как отмечалось в главе 3.3, данный фактор имеет значение, как правило, только для жилья элитного класса. Для прочих квартир данный показатель оценивается исходя из индивидуальных критериев конкретных покупателей. Для кого-то предпочтительнее вид на оживленную улицу, для кого-то - во двор. При современном развитии шумоизоляционных материалов шум автомагистрали для многих уже не является отпугивающим фактором. Кроме того, значительная часть покупателей при выборе квартиры ориентируется не столько на открывающуюся из окон панораму, сколько на географическую ориентацию окон (солнечная или теневая сторона). Таким образом, в рамках данного расчета корректировка на вид из окна не применялась.

Наличие парковки около дома

Поправка вносится при различии Объекта оценки и объектов-аналогов в наличии (возможности) парковки. Размер поправки определяется экспертно, на основании анализа рынка жилой недвижимости (см. главу 3.3 Отчета). В настоящем случае у всех объектов парковка стихийная, корректировок не требуется.

Размер общей площади

Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./м²) и этот объект менее ликвиден. Величина корректировки определяется по источнику: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры." Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород 2018 г. стр. 196, табл. 116.

Объект оценки и все аналоги находятся в диапазоне 50-65 кв. м., корректировка не требуется.

Расположение в здании, этаж

Оцениваемая квартира размещена на 4 этаже 10 этажного дома, то есть на среднем. Средними этажами считаются все этажи, кроме первого и последнего. Первый и последние этажи считаются менее ликвидными в жилом доме и стоимость квартир на данных этажах, как правило, ниже. Это правило не касается квартир на 1 этаже, которые возможно перевести в нежилой фонд. Величина корректировки определяется по источнику: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры." Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний новгород 2018 г. стр. 203, табл. 119.

Объекты-аналоги № 1,2,3,4,5 расположены на среднем этаже - корректировка не требуется.

Качество отделки и состояние помещений

Данная поправка учитывает разницу в отделке и состоянии Объекта оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки для качества отделки определяется по источнику: "Справочник

оценщика недвижимости - 2018. Квартиры." Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний новгород 2018 г. стр. 235, табл. 154.
Текущее состояние объекта оценки - "хорошее состояние, простой ремонт", см. выводы гл. 2 Отчета.

Состояние объектов-аналогов № 1,2,3,4,5 оценивается как "хорошее состояние, простой ремонт". Корректировка не требуется.

Компоненты не связанные с недвижимостью

Данная поправка определена в размере стоимости включенных в цену квартиры дополнительных отделимых и неотделимых улучшений. У объекта-оценки и объектов-аналогов компоненты не связанные с недвижимостью - отсутствуют, корректировка не требуется.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.11.2020, поступившего на рассмотрение 05.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение					Всего листов выписки: 3
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Вид объекта недвижимости	
5 ноября 2020г. № КУВИ-999/2020-259636					
Кадастровый номер:					34:34:080110:1195
Номер кадастрового квартала:					34:34:080110
Дата присвоения кадастрового номера:					03.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:					Инвентарный номер 10448
Адрес:					Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им Панферова, д. 2, кв. 135
Площадь, м²:					51.1
Назначение:					Жилое
Наименование:					Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место					Этаж №4
Вид жилого помещения:					Квартира
Кадастровая стоимость, руб:					1892704.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:					34:34:080110:927
Виды разрешенного использования:					данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:					данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:					Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Общие отметки:					Сведения для записи раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:					Князов Павел Викторович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	свидетельства о сертификате эл. подписи, фамилия	
	Сертификат: 4097367088956; М.В.В.60412529376564956434	
	Владислав Ростислав	
	Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3			
5 ноября 2020г. № КУВИ-999/2020-259636			
Кадастровый номер: 34:34:080110:1195			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Болотина Лариса Павловна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 34-01/02-123/2004-224 26.01.2005 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	24.06.2019 16:25:07	
	номер государственной регистрации:	34:34:080110:1195-34/209/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2018 по 17.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горбунова Татьяна Владимировна	
	основание государственной регистрации:	договор об ипотеке, Выдан 17.09.2018	
		Документ нотариально удостоверен: 17.09.2018 Клейн Н. В., временно исполняющая обязанности нотариуса города Волгограда Гончаровой Н. В. 34/70-н/34-2018-7-649	
		Апелляционное определение, № 33-3445/2019, Выдан 03.04.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	24.11.2017 11:02:00	
	номер государственной регистрации:	34:34:080110:1195-34/001/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.11.2017 по 15.07.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горбунова Татьяна Владимировна	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, Выдан 15.11.2017	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Болотин Геннадий Федорович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 34-01/02-123/2004-224 26.01.2005 00:00:00

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРТИФИКАТ ЭП	
		Инициалы, фамилия	
		Сертификат: 409X3080958M00604252037656404434	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
5 ноября 2020г. № КУВИ-999/2020-259636			
Кадастровый номер: 34:34:080110:1195			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	24.06.2019 16:25:07	
	номер государственной регистрации:	34:34:080110:1195-34/209/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2018 по 17.09.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горбунова Татьяна Владимировна	
	основание государственной регистрации:	договор об ипотеке, Выдан 17.09.2018 Документ нотариально удостоверен: 17.09.2018 Клейн Н. В., временно исполняющая обязанности нотариуса города Волгограда Гончаровой Н. В. 34/70-н/34-2018-7-649 Аллеиционное определение, № 33-3445/2019, Выдан 03.04.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	24.11.2017 11:02:00	
	номер государственной регистрации:	34:34:080110:1195-34/001/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.11.2017 по 15.07.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горбунова Татьяна Владимировна	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, Выдан 15.11.2017	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СЕРТИФИКАТ ЭП	
		Инициалы, Фамилия	
		Сертификат: 409383085956, М.П. 60:40230376:6494434	
		Владимент Родригес	
		Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Инструкция о проведении учета жилищного
фонда в Российской Федерации утверждена
приказом Министерства РФ по земельной
политике, строительству и жилищно-коммунальному
хозяйству от 04.08.98 г. №37

МУП "КРАСНОАРМЕЙСКОЕ РАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

Область, республика, край Волгоградская область
Район _____
Город (др. поселение) г. Волгоград
Район города Красноармейский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) 135

в доме № 2 ул. Панферова

Инвентарный номер	010448/135					
Номер в реестре жилищного фонда	<u>222/2</u> / 29703					
Кадастровый номер	34	34	08	000000	010448	135
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 22.10.2004 г.

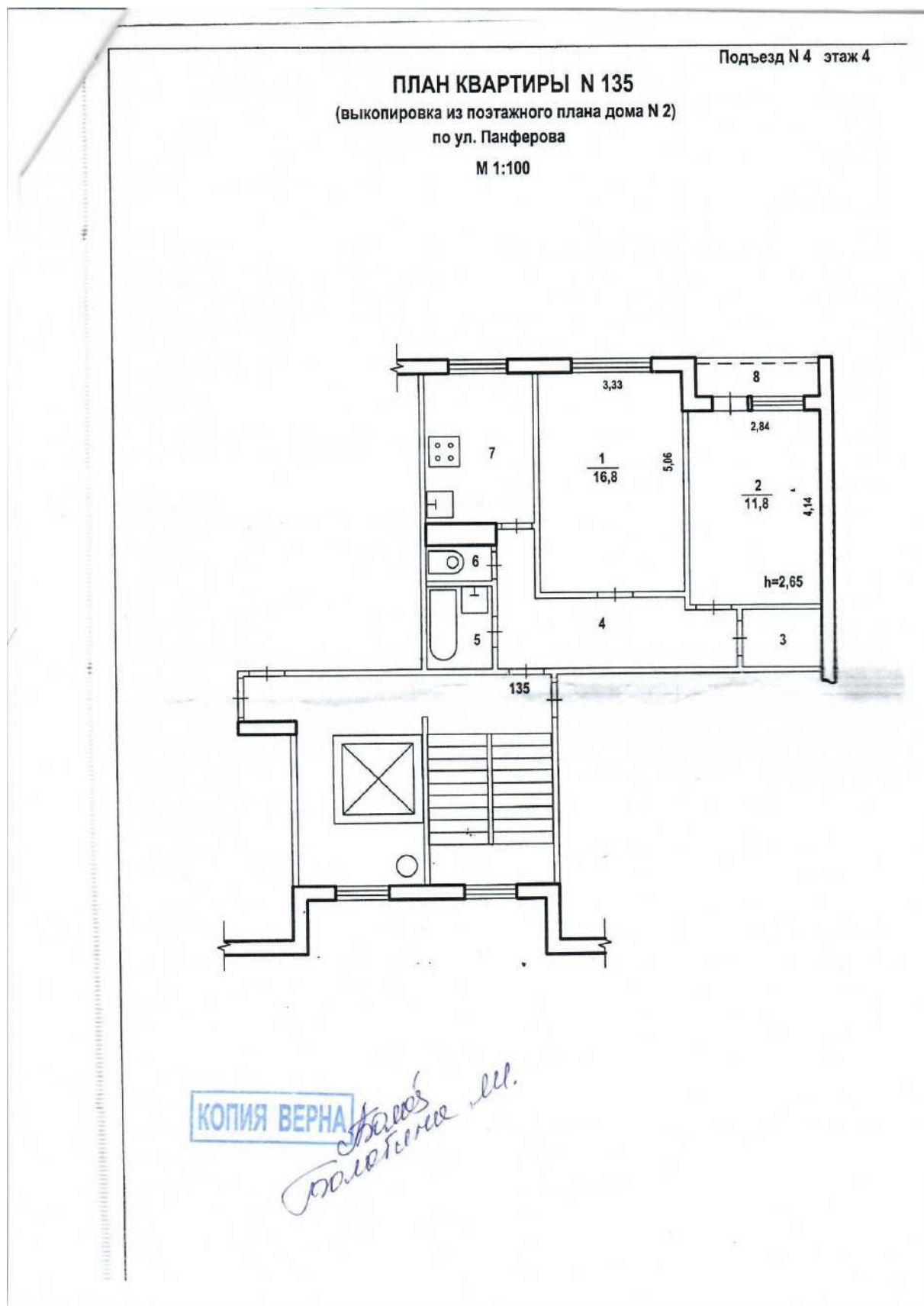
Исполнитель: Копытова С. С.

Главный инженер: Зубкина Л. В.

КОПИЯ ВЕРНА

48

[illegible]



III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1994 Этажность 10 Физический износ 0%

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		Панельные
2. Перегородки (материал)		Гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)		Железобетонные плиты
4. Полы:		
а) в жилых комнатах		Линолеум
б) в кухне		Линолеум
в) в ванной		Линолеум
г) в других помещениях квартиры		Линолеум
6. Проемы	оконные	Двойные створчатые
	дверные	Щитовые
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		Обои
б) в кухне		Обои
в) в ванной		Побелка, окраска
г) в других помещениях квартиры		Обои
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		Побелка
б) в кухне		Побелка
в) в ванной		Побелка
г) в других помещениях квартиры		Побелка
9. Вид отопления:		ТЭЦ
10. Наличие:		
а) водоснабжения		От городской сети
б) электроснабжен. (тип проводки)		Скрытый
в) канализации		В городской коллектор
г) горячего водоснабжения		Централизованное
д) ванн или душа, сауны или басс.		Ванна
е) лоджий или балконов		Лоджия
ж) телефона		
з) радио		Скрытая проводка
и) лифта		Пассажирский
к) мусоропровода		Асбестобетонная труба
л)		

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах * 2004 169861 руб.

Паспорт выдан "11" ноября 2004

Руководитель БТИ _____

Л.М. Панибратцева

КОПИЯ ВЕРНА

Отметки о текущих изменениях

Дата записи	Исполнители		
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись
22.10.2004	Техник	Плешакова С. В.	

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
4 листа



КОПИЯ ВЕРНА

*Копия
Плешакова С. В.*

13. ПРИЛОЖЕНИЕ III. Обзорные материалы







14. ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Иные существенные сведения и материалы, используемые при оценке

Ссылка на объекты-аналоги, используемые в таблицах П 2.1 и 2.2 для расчёта рыночной стоимости объекта оценки.

2-к квартира, 52.6 м², 6/10 эт. н. п. x

2-к квартира, 52 м², 7/9 эт. на п. x

2-к квартира, 56 м², 7/9 эт. на п. x

2-к квартира, 34.5 м², 4/9 эт. на п. x

2-к квартира, 33.7 м², 3/9 эт. на п. x

+

avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_52.6_m_610_et...1962500593

2-к квартира, 52.6 м², 6/10 эт.

Добавить в избранное

Добавить закладку

21 октября в 17:33

2 100 000 Р

8 927 521-46-41

Агентство недвижимости "КОНТИНЕНТ" Авантаж

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Нина

№ 1962500593, Ю 3643 (+11)



Тип дома: панельный

Этаж: 6 из 10

Количество комнат: 2

Общая площадь: 52.6 м²

Жилая площадь: 28.6 м²

Площадь кухни: 9 м²

Вид из окна: во двор

Балкон или лоджия: лоджия

Права собственности: посредник

Волгоградская область, Волгоград, ул. Панфилова, 2 р-н Красноармейский

Показать карту

Продам 2-х комнатную квартиру улучшенной планировки (6/10. лоджия: 52.6/25.6/9 м2.) по адресу: ул. Панфилова 2, Красноармейский р-н, Волгоград.

Хорошее состояние, все чисто и ухоженно. Окна ПВХ, новая входная дверь, сантехника, трубы, установлены счетчики на газ и воду, Натяжные потолки, современные двери. Пол ламинат. Слит/система.

Рядом школа, детский магазин, транспорт, стоянка для авто. Соседи: ул. пр. Стоголова, Удмуртская, Караванная, Ггаринская.

Подходит под покупку в ипотеку с использованием средств материнского капитала.

Чистая продажа.

Возможен обмен даушку на бульваре Энгельса.

Отчёт № 20_147

56

2-к квартира, 52.6 м², 6/10 эт., п. x

2-к квартира, 52 м², 7/9 эт., на п. x

2-к квартира, 56 м², 7/9 эт., на п. x

2-к квартира, 54.5 м², 4/9 эт., не x

2-к квартира, 53.7 м², 3/9 эт., на x

avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_79_et_1960419409

← → ↻

2-к квартира, 52 м², 7/9 эт.

Добавить в избранное

Добавить закладку

2 ноября в 06:22

1 990 000 Р

8 927 534-06-06

Написать сообщение
Отменить теги для

А.Н. "ЭРА"
Агентство
на Avito с октября 2015

Подписаться на продавца

Сотрудник Avito
Андрей и Ольга

№ 1058410400 ● 1545 (40)



Тип дома: панельный

Этаж: 7 из 9

Количество комнат: 2

Общая площадь: 52 м²

Жилая площадь: 28 м²

Площадь кухни: 9 м²

Выпуклый балкон: лоджия

Право собственности: собственник

Волгоградская область, Волгоград, ул. Панфилова 4А
р-н Красноармейский

Показать карту

ИПОТЕКА ПО ДВУМ ДОКУМЕНТАМ - одобрение через наш офис, СКИДКИ ОТ БАНКОВ ПАРТНЕРОВ - все виды сертификатов.

Продается 2х комнатная квартира в лучшей панельной плитинке, комнаты разделены есть большая кладовая, ЛОДЖИЯ(застеклена пластиковым окном), НЕ УПУБЛЯЯ в квартире установлены пластиковые окна, прибор учета воды и электроэнергии. Заменены трубы, радиаторы.

В ПОДАРОК новую современную систему кухонный гарнитур, Чистый, ухоженный подъезд, уютный двор с детской площадкой.

ОТЛИЧНОЕ МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЕ - по дороге детский сад, рядом школа №113, севеые магазины, оптовый выбор маршруток такси, рядом остановки электрички "Закапальная" и "Платформа".

Улицы рядом- Столетие, Караванная, Николаевская, Пушкинская, Художеская

ПРОДАТЕЦ ИЛИ МЕНЯЕТЕ СВОЮ НЕДВИЖИМОСТЬ - ОБРАЩАЙТЕСЯ!

Оценка и консультация - БЕСПЛАТНО!

2-к квартира, 52.6 м², 6/10 эт., на п. X

2-к квартира, 56 м², 7/9 эт., на п. X

2-к квартира, 54.5 м², 4/9 эт., на п. X

2-к квартира, 53.7 м², 3/9 эт., на п. X

← → ↺ avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_79_et_2005607054

2-к квартира, 56 м², 7/9 эт.

Добавить в избранное

Добавить закладку

21 октября в 10:34

2 490 000 ₽

8 902 381-15-15

Написать сообщение

Оценки

Живем Дома

Активист

На Авито с октября 2013

Подписаться на новости

Контактная информация

Живем Дома

№ 2015807054, 1028 (+8)



2-к квартира, 56 м², 7/9 эт.

Добавить в избранное

Добавить закладку

21 октября в 10:34

2 490 000 ₽

8 902 381-15-15

Написать сообщение

Оценки

Живем Дома

Активист

На Авито с октября 2013

Подписаться на новости

Контактная информация

Живем Дома

№ 2015807054, 1028 (+8)

Тип дома: кирпичный

Этаж: 7 из 9

Количество комнат: 2

Общая площадь: 56 м²

Жилая площадь: 28.6 м²

Площадь кухни: 9 м²

Вид из окна: на улицу

Балкон или лоджия: лоджия

Право собственности: посредник

Волгоградская область: Волгоград, Улитинская ул., 71

р-н Красноармейский

Показать карту

2-к квартира по адресу: Улитинская ул. 8, 71 в Красноармейском районе.

Улучшенная планировка: общая 56.00 / жилая 28.60 / кухня 9.00

Раздельные комнаты: 12.6 + 16 метров

Квартира в хорошем состоянии. Натяжные потолки. Пластиковые окна. На полу ламинат, линолеум. Установлены современные межкомнатные двери. Раздельный санузел. Есть застекленная пластиковая лоджия

При продаже остается: кухонный гарнитур, сплит-система

Квартира не угловая, окна выходят на улицу

Условия продажи: 1 собственник, чистая продажа, подходит под ипотеку

Остаток: Марийская район прохордт улицы Ганферова, Гатринская: Марийская "Общая площадь указана с учетом лоджии Объект №651570

Отчёт № 20_147

58

2-к квартира, 52.6 м², 6/10 эт. н.  2-к квартира, 52 м², 7/9 эт. на п.  2-к квартира, 56 м², 7/9 эт. на п.  2-к квартира, 54.5 м², 4/9 эт. н. 

avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_54.5_m_49_et_1518349501

2-к квартира, 54.5 м², 4/9 эт.

Добавить в избранное

Добавить закладку

29 октября в 11:26

2 430 000 ₽

8 902 387-50-00

Написать сообщение

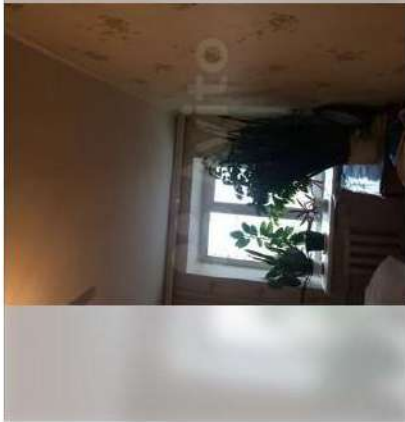
АН! ТАНДЕМ®
Агентство
На Авито с ноября 2012
Завершено 851 объявление

84 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ТАНДЕМ

№ 1518349501 © 800 (+8)



Тип дома: кирпичный

Этаж: 4 из 9

Количество комнат: 2

Общая площадь: 54.5 м²

Жилая площадь: 38 м²

Площадь кухни: 7.9 м²

Вид из окна: на улицу

Балкон или лоджия: Балкон

Право собственности: посредник

Волгоградская область, Волгоград, 2-я Динамовская ул., 7
р-н Красноармейский

Показать карту

Продается 2-к квартира улучшенной планировки по адресу: 2-я Динамовская, 7. Год постройки 2006

Квартира в хорошем состоянии не угловая теплая. Пластиковые окна на полу ламинате. Выровнены стены и потолки. Раздельные комнаты. 16 + 12 метров. Санузел раздельный. Установлены приборы учета на горячую и холодную воду. Есть огромная застекленная пластиковая лоджия. При желании можно утеплить и сделать третью комнату. В комнатах установлена противомокарная сигнализация

Остается частично мебель. Рядом детские сады школы остановка общественного транспорта, магазины.

1 собственник, чистая продажа, подходит под ипотеку

Отчёт № 20_147

59

2-к квартира, 52,6 м², 6/10 эт. на 6

2-к квартира, 56 м², 7/9 эт. на 7

2-к квартира, 54,5 м², 4/9 эт. на 4

2-к квартира, 53,7 м², 3/9 эт. на 3

avito.ru/volgograd/kvartiry/2-k_kvartira_53.7_m_39_et_2019105782

← → ↺ ⌂

2-к квартира, 53.7 м², 3/9 эт.

31 октября в 12:55

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 370 000 ₽

8 937 747-36-28

Написать сообщение

Агентство недвижимости АДРЕСАТ

Адрес: Краснодар

На дату: с апреля 2011

Почта: info@adresa.ru

Позвонить на продажу

Контактное лицо: Татьяна

№ 2019105782, 864 (+6)



Тип дома: панельный

Этаж: 3 из 9

Количество комнат: 2

Общая площадь: 53.7 м²

Жилая площадь: 30.5 м²

Площадь кухни: 0.2 м²

Права собственности: посредник

Волгоградская область, Волгоград, Гатриная ул., 7А, р-н Красноармейский

Показать карту

Объявление №1-256590. В продаже двухкомнатная квартира улучшенной планировки на третьем этаже панельного дома, расположенного в тихой местности Красноармейского района. Рядом располагаются улицы 2-я Динамическая, Удмуртская, пр-т им. Столетова

Общая площадь с учетом поджили - 61,8м2.

общая площадь квартиры - 53,7 м2.

комнаты - 30,5 м2.

кухня - 8,2 м2.

Основные преимущества - удачное расположение дома (внутри квартала), средний этаж, квартира на угловая, комнаты и санузел раздельные, внештатные кладовки, большая застекленная лоджия.

В квартире ровные потолки и стены, достаточно побелить, потолки и паркетный на свой вкус обить на полу ламинат. Установлены счетчики на газ и воду.

В квартире осталось отлит система, кухонный гарнитур, двухспальная кровать, стенка.

Двор очень ухоженный, имеется зеленая зона, детская площадка, парковка для машин.

Все что необходимо для комфортной жизни находится в шаговой доступности.

Поможет с оформлением ипотечы на выгодных условиях от ведущих банков города

15. ПРИЛОЖЕНИЕ V. Копии документов Оценщика



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕСО-ГАРАНТИЯ»
РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY

5, Narynnyy prospekt, Moscow, 117105
(495) 740-3000 / (495) 954-1585
FAX: (495) 740-3000 / (495) 954-1585
MAIL: RESO@RSG.RU WWW.RESO.RU

Траншеемобильность РЕКО-ГАРАЖИ
[ст. (8 442) 3] 57-46
100012, Волгоград, пр. Жукова, д. 66

ПОЛИС № 922 / 1813684491

Страхования ответственности оценщика

г. Волгоград

Дата выдачи паспорта «15» октября 2020г.

Страхование: ДЕНИСЕНКО ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Юридический адрес: 404 133, Волгоградская обл., г. Волжский, пр. Ленина, д.393, кв.56
Паспорт серия 18 04 № 569523 выдан 26.03.2005г.

УВД г.Волжского Волгоградской области, код подразделения 342-011
ИНН 343521659560

Телефон: 8-902-383-03-04, E-mail: dd@deniskody.ru

Длен СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков»

«Экспертный совет»

ИИ Скороходов Марина Александровна

Срок действия
уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 28 октября 2021г.

Не противоречит законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному со Страхователем договору на проведение оледнения и (или) таяния льдов.

Действие настоящего Положа распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком. Страхователь в период, начиная с 29 октября 2020г.

4.1. Установленные законодательством и законовую силу решения арбитражного суда или признания страховщиком факта причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оштрафован, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.

4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), вытекающих из одного страхового случая

Страховая 5 000 000-00 (Пять миллионов) руб. 00 копеек.

Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы

5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действия настоящего Полисса не распространяются на требования (претензии, иски):

5.1.1. связанные с иском о возмещении катастрофической ответственности*

5.1.2. основанные или связанные с исполнением работ, связанных с производством каменных изделий

4 000-00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Порядок оплаты
Единоновременный платеж по 29 октября 2020г. включительно

Страхователь

Страховших

—

BLANK PAGE FOLLOWS

10.6. Действия Страхователя при наступлении события, предусмотренного настоящим полисом, осуществляются в соответствии с Правилами страхования.	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления истребования, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страхователя с указанием характера возникших обстоятельств, предположительных последствий и указанием лиц, которых может быть привлечен к ответственности. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения истребуемых требований. 10.3. При предъявлении истребуемых требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страхователя об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебной и внесудебной защиты. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или вносить какие-либо вклады в их пользу. 11. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии срока (или факта наличия страхового случая, наличия у застрахованного лица на проведение оценки (по типу третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действующим (бывшим) Страхователем (опекаем) и возникшим ущербом, а также срока на размер такого ущерба, заявленного требования удовлетворятся и страховая выплата производится на усмотрение порядка. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судебной инстанцией копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая. 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Входя в пользу Выгодоприобретателя (застрахованного лица) на проведение оценки или третьих лиц), а исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены на основании соглашения со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность истребуемых требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут быть основанием для предъявления ему истребуемых требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, поданные в течение срока действия настоящего Полиса, возникшие вследствие упомянутых обстоятельств.	12.1. При нарушении распоряжения настоящего Полиса по лишению Страхователя, Страховщик лишает Страхователя, при отсутствии страховых выплат на момент поступления заявления о расторжении, части страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурной тарифной ставкой, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования. - Заявление на страхование ответственности оценивается;	13. Прилагаемые документы:
--	--	---	-----------------------------------

Результаты [1] были использованы в работе [2]. С помощью метода Топологический анализ и синтез

Страхователь:

Страховщик, Директор Дирекции корпоративных продаж
Филиала САО «РЕСО-Гарантия» в Волгоградской области

(Signature)
Денисенко Д.В.

Скорыходов Ю.И.

Ю.И.



