



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «РУСОЦЕНКА»

/М.А. Мокеев/

М.П.

23 октября 2024 г.

## ОТЧЕТ № 24/0100038052

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры №36,  
расположенной по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей,  
ул. Гагарина, д. 17

**ЗАКАЗЧИК: АО «ТБанк»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Русоценка»**

**Дата оценки: 23 октября 2024 г.**

**Дата составления Отчета: 23 октября 2024 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку _____	4
2. Применяемые стандарты оценки _____	4
3. Допущения при проведении оценки объекта оценки _____	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор _____	8
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах _____	9
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики _____	9
7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	12
8. Анализ наиболее эффективного использования объекта _____	22
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке _____	23
9.1. Методика оценки объектов недвижимости _____	23
9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости _____	23
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж _____	24
11. Согласование результатов оценки _____	30
12. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки _____	30
13. Список литературы _____	31
Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам _____	32
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика _____	35
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы _____	41

## Основные факты и выводы

Таблица 1

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор на оказание услуг от 18 июня 2021 г.
<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Квартира №36, расположенная по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	По назначению
<b>Правообладатель (-ли)</b>	Аленева Наталья Анатольевна Аленев Антон Сергеевич Аленев Сергей Николаевич
<b>Зарегистрированные права</b>	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013
<b>Обременения (ограничения) прав</b>	Ипотека 58:12:1801012:411-58/062/2023-1 26.05.2023
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода</b>	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода</b>	<b>1 332 000 (Один миллион триста тридцать две тысячи) рублей</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>1 332 000 (Один миллион триста тридцать две тысячи) рублей</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
<b>Дата проведения оценки</b>	23.10.2024
<b>Дата составления отчета</b>	23.10.2024

Оценщик



Т.В. Сургаева

## 1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Квартира №36, расположенная по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Квартира №36, расположенная по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Правообладатель (-ли)	Аленева Наталья Анатольевна Аленев Антон Сергеевич Аленев Сергей Николаевич
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Ипотека 58:12:1801012:411-58/062/2023-1 26.05.2023
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Требования по определению в дополнение к рыночной и ликвидационной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Иные расчетные величины стоимости	Не рассчитываются
Дата оценки	23.10.2024
Осмотр объекта	Не проводился
Срок проведения оценки	23.10.2024
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Параметр	Значение
	2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 3. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения о продаже. 4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда. 5. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет «из рук в руки» по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
<b>Форма отчета</b>	Письменная на русском языке на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

## 2. Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

#### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является: Стандарты и правила НП СРОО «Экспертный совет».

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611,), а также Стандартами и правилами НП СРОО «Экспертный совет».

### 3. Допущения при проведении оценки объекта оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, именуемые далее по тексту Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемников и исполнителей Сторон.

Нижеперечисленные допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Отчет об оценке объекта оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик допускает, что сведения, содержащиеся во всех материалах и документах, предоставленных Заказчиком, являются достоверными.

2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объект оценки, по предположению оценщика не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме тех, которые оговорены в настоящем отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. д.) по объекту оценки.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.

6. Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена от ЗАКАЗЧИКА. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Оценщик ООО «Русоценка» не проводил полномасштабную техническую экспертизу объекта оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную Заказчиком.

8. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.

10. Оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки со стороны третьих лиц.

11. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

12. Характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.

13. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

14. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

15. Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

16. Оценщики приводят обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

17. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

18. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

19. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

20. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

21. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

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

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

24. Осмотр объекта оценки не проводился согласно заданию на оценку. Описание состояния объекта принимается как «Требуется косметического ремонта». Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

**4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор**

**Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки**

<b>Заказчик:</b>	АО «ТБанк»
<b>Реквизиты заказчика</b>	ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26, Москва, 127287 Россия ИНН/КПП 7710140679 / 771301001, ОГРН 1027739642281 от 28 ноября 2002 г.

**Таблица 4. Сведения об оценщиках**

<b>Оценщик</b>	<b>Сургаева Татьяна Викторовна</b>
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 582400059581 от 31.05.2014 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 1507 от 12.11.2014г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041169-1 от 10.07.2024 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Степень участия в проведении оценки	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховой полис №0991R/776/20545/23, на страховую сумму 5 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 декабря 2023 г. по 01 декабря 2024 г.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 г.
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» с 01.04.2019 г.
Место нахождения оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Почтовый адрес оценщика:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Адрес электронной почты:	tsurgaeva@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

	<p>Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

**Таблица 5.** Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Фактический и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20150/24 от 23.04.2024, действующий с 01.05.2024 г. по 30.04.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: <a href="http://www.rusvalue.ru">www.rusvalue.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:info@rusvalue.ru">info@rusvalue.ru</a> , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

**Таблица 6.** Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Сургаева Татьяна Викторовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

**6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики**

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

**Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке**

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Данные заказчика	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.	Проведение корректировок при расчетах

#### Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

#### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: Квартира №36, расположенная по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17.

*Источник: данные документов, предоставленных Заказчиком*

#### Сведения об износах и устареваниях

Информация о износах и устареваниях не предоставлены.

### Общая информация о местоположении



Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 8. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17
Интенсивность движения транспорта около объекта	Умеренная
Близость к остановке общественного транспорта	140 м. Автобусная остановка
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Социальная инфраструктура	Развитая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Школа, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптеки
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует

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

Таблица 9. Описание объекта оценки

Параметр	Характеристика	Источник информации
Наименование	Квартира	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Назначение	Жилое помещение	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Общая площадь, кв. м.	72,2	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Этаж расположения	2/2	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Кадастровый номер	58:12:1801012:411	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Правообладатель	Аленева Наталья Анатольевна Аленев Антон Сергеевич Аленев Сергей Николаевич	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
Вид права	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709

	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013	
<b>Ограничения обременения</b>	Ипотека 58:12:1801012:411-58/062/2023-1 26.05.2023	Выписка из ЕГРН 14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709
<b>Год постройки</b>	н/д	-
<b>Коммуникации</b>	водопровод, канализация, отопление, горячее/холодное водоснабжение	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Стены</b>	Кирпичные	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Техническое состояние</b>	Удовлетворительное	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Состояние отделки</b>	Требуется косметический ремонт	Информация предоставлена Заказчиком
<b>Физический износ</b>	н/д	

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

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

### 7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

#### Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост ВВП составил +2,4% г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,2% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

4. Рост объема строительных работ в августе 2024 года в годовом выражении составил +0,1% г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +6,9% после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,8% г/г.

5. Объем оптовой торговли в августе вырос на +0,8% г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +23,7% после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем оптовой торговли увеличился на +8,7% г/г.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе был ниже уровня прошлого года на -14,7% г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -3,2% г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство мяса выросло на +3,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +0,1% г/г.

7. В августе 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после +1,6% г/г в июле<sup>1</sup>. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до +1,6% после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по автомобильному транспорту до +8,7% г/г (+6,8% г/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,5% г/г.

8. Суммарный оборот<sup>2</sup> розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +4,7% г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,2% после +19,1%. С исключением сезонности рост на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,0% г/г.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на +5,1% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +20,2% после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,0% г/г.

Объём платных услуг населению в августе вырос на +2,0% г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +12,2%. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил +3,6% г/г.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до +13,0% г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +26,4% после +28,5%. С исключением сезонного фактора +1,4% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на +8,5% г/г.

9. Инфляция в августе составила 9,05% г/г после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году 8,57% г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на 5,72%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил +10,0% г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по промышленности в августе индекс вырос на +10,2% г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в 2,4% от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составил +18,0% г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,1% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 85 017 рублей. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,2% г/г.

*Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>*

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

#### **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

#### 2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

#### 3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

#### 4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рынок единых объектов недвижимого имущества традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В свою очередь, группы разделены на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

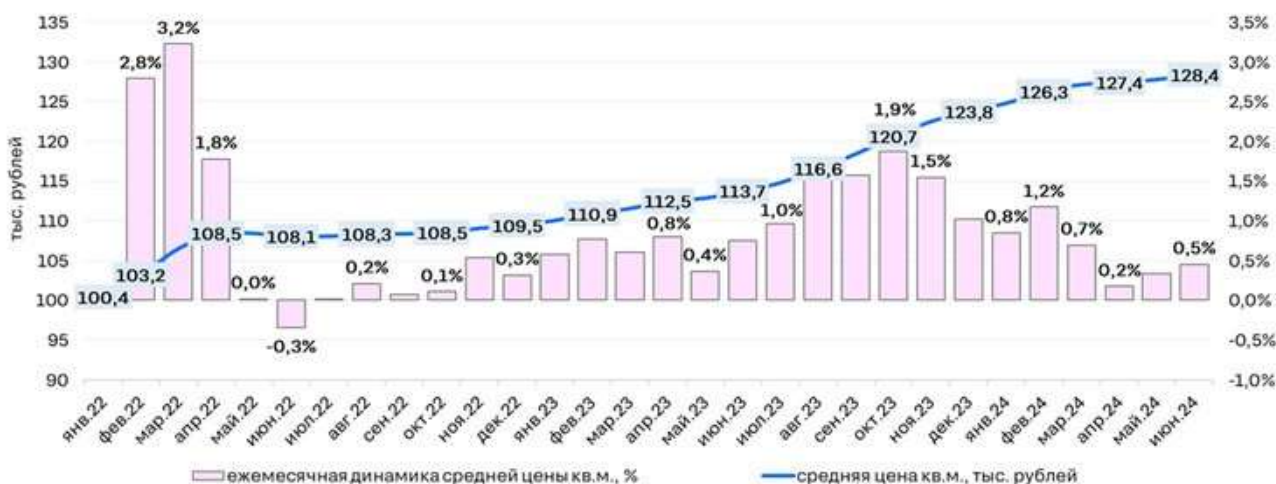
На основании изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой квартиру, предназначенную для личного проживания.

### **Обзор рынка объекта оценки**

За I полугодие 2024 года средняя стоимость 1 кв. м в предложении на вторичном рынке в среднем по анализируемым локациям увеличилась лишь на 3,7%. Для шести месяцев это очень скромный рост. Последние три месяца цены практически не менялись. Ежемесячный прирост составлял 0,2–0,5%, тогда как в I квартале этого года он был равен 0,7–1,2%, а во II полугодии 2023-го — 1–1,9%.

На рынке есть предпосылки для коррекции цен вниз: сокращение спроса относительно II полугодия 2023 года, заградительно высокие ставки по ипотеке.

Однако пока продавцы заняли выжидающую позицию и не готовы заметно снижать цены. К тому же рынок уже адаптировался к новой реальности: количество сделок с февраля по апрель увеличивалось (в мае было снижение за счет длительного периода праздничных дней).



**Динамика цен на вторичном рынке**

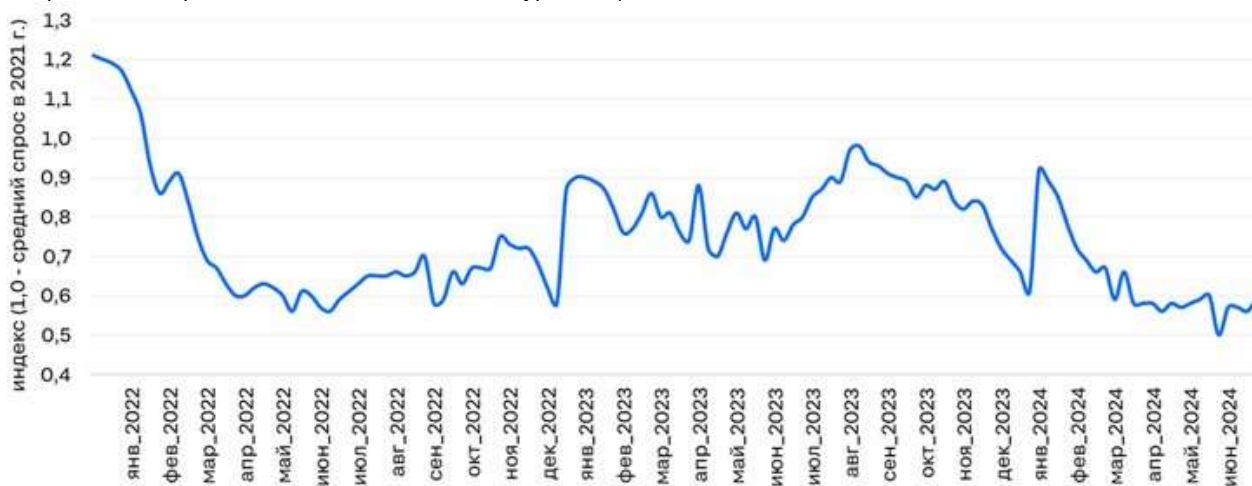
Более заметная динамика — в городах с населением от 500 тыс. до 1 млн человек. За шесть месяцев «квадрат» в среднем по этим локациям подорожал на 4,4%, в то время как в миллионниках — на 3,2%.

Потенциальный спрос на вторичном рынке анализируемых локаций снижался с сентября 2023 года до конца марта 2024-го из-за практически недоступной ипотеки (кроме краткосрочного роста в январе из-за влияния федеральной рекламной кампании).

С апреля снижение прекратилось, потенциальный спрос перешел к стагнации — рынок постепенно адаптировался к новым условиям. В целом за шесть месяцев этого года активность потенциальных покупателей примерно на 20% ниже, чем годом ранее.

Зависимость вторичного рынка от ипотеки не такая высокая, как рынка новостроек: здесь многие покупают за живые деньги, много альтернативных сделок.

Поэтому и ужесточение условий кредитования не привело к более резкому падению спроса. К тому же на вторичный рынок пришла часть спроса с рынка новостроек, где также ухудшились условия кредитования. «Вторичка» выигрывает за счет более низкого уровня цен.



**Динамика потенциального спроса на вторичном рынке (за единицу взято среднее значение за 2021 год)**

Начиная с февраля на вторичном рынке увеличивается объем активного предложения. Это свидетельствует о снижении темпов продаж: лоты дольше задерживаются на рынке и начинают накапливаться.

Сроки экспозиции продолжают расти, к тому же на рынок стало выходить больше новых продавцов. Это связано с оживлением на рынке новостроек, где фиксируется рост активности перед ужесточением льготных программ с 1 июля — часть таких сделок связана с продажами имеющихся квартир в готовых домах.

Несмотря на рост количества лотов, выбор в конце июня 2024 года на 13% ниже, чем в конце июня 2023-го — высокий спрос во второй половине 2023 года привел к резкому сокращению объема предложения.



**Динамика объема предложения на вторичном рынке**

В I полугодии 2024 года цены на вторичном рынке крупнейших городов РФ практически не увеличились. Отрицательная динамика последних месяцев в столичных регионах позволяет с высокой вероятностью говорить о постепенном развороте тренда со стагнации на небольшое снижение цен. После 1 июля ипотека станет одинаково недоступна как для вторичного рынка, так и для первичного (для тех, кто не подойдет в качестве заемщика по семейной или IT-программе). Это может привести к перераспределению спроса — пусть и сократившегося — в сегмент готового жилья, где общий уровень цен чуть ниже и есть возможность торговаться..

**Таблица 10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости**

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление
Пензенская обл., Колышлейский р-н, городское поселение Колышлей, рп. Колышлей, Железнодорожная ул., 5	43,1	900 000	20 882	Продаётся 2х комнатная квартира п. Колышлей. Большая лоджия с 2мя выходами в кухню и в зал. Общая площадь 43.1 +6 лоджия. Жилая 26.7 ( комнаты отдельные 26.7 и 11.1 м). Кухня 8.5. Коридор 4.7м. Пластиковые окна. Гараж с погребом, сарай, кладовка в подвале. Огород рядом с подъездом. Мебель по договорённости остается. Звонить в дневное время с 8 до 21. 1 взрослый собственник. Состояние квартиры на фото!!! Нужен косметический ремонт. Прямая продажа. Возможна ипотека, материнский капитал.	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_2_et_4077730984">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_2_et_4077730984</a>
Пензенская обл., Колышлейский р-н, городское поселение Колышлей, рп. Колышлей, ул. Строителей, 5	63,3	1 750 000	27 646	Продаётся уютная 3-х комнатная квартира с ремонтом, мебелью и бытовой техникой! Заходи и живи! Зэт/Зэт. кирпичного дома 1982г.п. 63,3/39/8,4кв.м.Удобная планировка с изолированными комнатами, просторной кухней и 2-мя балконами. Крыша дома отремонтирована в этом году. Индивидуальное отопление. Пластокна, линолеум, натяжные потолки, счетчики. Санузел отдельный(в панелях). В квартире остается кухонный гарнитур,кухонный уголок,мебель в гостиной, два спальных гарнитура, шкаф-купе, холодильник, СМА. Также рядом с домом имеется кирпичный гараж с погребом и прилегающий к нему земельный участок. Один собственник, рассмотрим все формы оплаты. Продуктовые магазины в шаговой доступности. Школа,детсад. Отличное сообщение с городом (каждый день ходит рейсовый автобус до остановки рядом с домом).	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_3_3_et_3512709684">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_3_3_et_3512709684</a>
Пензенская область, Колышлей рп, ул. Коммунальная, 16	50	800 000	16 000	Продаётся 3к квартира по адресу ул. Коммунальная д.16 - Общая площадь: 50 кв.м - Жилая площадь: 35 кв.м - Площадь кухни: 11 кв.м - 2/2 этаж кирпичного дома. Отличительные особенности данной квартиры: - 3 комнаты, - большая кухня, - сан.узел совмещён.- Пластиковые окна. - Парковка перед домом.- Рядом пруд. -Квартира большая и светлая . -Квартира распашонка, своя система АГВ, можно прогреть её в любое время года, что очень удобно .Без обременений, документы готовы к сделке! В подарок покупателю остаётся вся мебель! Звоните прямо сейчас и записывайтесь на показ! С радостью отвечу на все интересующие вас вопросы. Колышлейский район с отличной развитой инфраструктурой. Всё имеется: магазины (продовольственные, хозяйственные), рынок, авто и ж/д вокзалы, больница (детская и для взрослых), санаторий "Хопровские зори", дет. сады, школы, библиотека, бассейн, " ФОК", почта, парк, стадион, секции разных направлений и т.д. Рассмотрим все формы расчёта. Квартира свободная от проживания и регистрации . Все документы готовы к сделки. Показ в любое время !	<a href="https://penza.cian.ru/sale/flat/304242731/">https://penza.cian.ru/sale/flat/304242731/</a>
Пензенская обл., Колышлейский р-н, муниципальное образование Колышлей, рп. Колышлей, Сердобская ул., 6	51,4	2 200 000	42 802	Продам 2 комнатную квартиру в самом удобном микрорайоне посёлка Колышлей. дом после капитального ремонта. заменены все коммуникации , электро разводка, обшит фасад, отремонтирована крыша, установлены новые пласт окна в подъезде и железные двери, в квартире новая канализация,поводка холодной воды, асфальтированы все подъездные пути. до центра 15 минут пешком. в шаговой доступности остановка автобуса, магазины, в посёлке 2 школы, филиал техникума, санаторий "Хопровские зори", ДК, библиотека, ФОК, бассейн и др. В квартире пласт окна, в кухне натяжной потолок, остаётся кухонный гарнитур, в зале остаётся стенка из МДФ, в спальне встроенный шкаф проведено телевидение НТВ +, 179 руб в месяц 150 каналао, в ванной остаётся зеркало и тумбочка и	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_514_m_1_3_et_4204933844">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_514_m_1_3_et_4204933844</a>

				др. Имеется подвал со стеллажами, огород 0,6 сотки, где подведена вода и индивидуальный счётчик в огороде на полив, в квартире заменён в этом году газовый счётчик на 10 лет до 2034 года, водяной счётчик до 2028 года, индивидуальное отопление, итальянский двухконтурный навесной котел. Имеется балкон. звоните, отвечу на вопросы . долгов и обременений нет, документы готовы.	
Пензенская обл., Колышлейский р-н, рп. Колышлей, Железнодорожная ул., 9	65	500 000	7 692	Большая светлая квартира. Требуется ремонт. Есть земельный участок и подвал.	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_22_et_2511881246">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_22_et_2511881246</a>
Пензенская обл., Колышлейский р-н, городское поселение Колышлей, рп. Колышлей, Заводская ул., 3	39,5	1 500 000	37 975	Продам 2-комн.квартиру в рп Колышлей. Адрес: ул. Заводская,3, рабочий посёлок Колышлей,. Собственник. 1/2 кирпич, 39,5 кв.м. Кухня 5 кв.м.,жилая 25. Индивидуальное отопление, новый котел. Окна пластиковые. Санузел раздельный. Земельный участок, сарай, погреб рядом с домом. 1 500 000 руб.	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_395_m_12_et_4073100893">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_395_m_12_et_4073100893</a>
Пензенская обл., Колышлейский р-н, рп. Колышлей, ул. Строителей, 11	51,7	1 100 000	21 277	СРОЧНО!!! Продаётся 2-х комнатная квартира.	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_517_m_13_et_2182063282">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_517_m_13_et_2182063282</a>
Пензенская обл., Колышлейский р-н, рп. Колышлей, ул. Строителей, 28	36,2	1 600 000	44 199	Продам 1-к. квартира, 36,2 м², 2/2 эт. 1 600 000 Пензенская область, Колышлейский р-н, рабочий пос. Колышлей, ул. Строителей, 28 Описание Квартира в идеальном состоянии, заходи - живи. Пластиковые окна, натяжные потолки, железная входная дверь. Деревянные межкомнатные двери. Вся сантехника - новая. Ванная: пол - плитка, поток - натяжной. Стены - окрашены. Отопление индивидуальное - двухконтурный котёл, нового образца На все коммуникации стоят счетчики.Без долгов и обременений. В собственности более 5 лет. Один взрослый собственник. Дом новый , сдан в декабре 2016года К продаже готова. Пишите в личные сообщения для подробной информации или звоните.	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/1-k_kvartira_362_m_22_et_2391125320">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/1-k_kvartira_362_m_22_et_2391125320</a>
		Среднее значение	27 309		
		Минимальное значение	7 692		
		Максимальное значение	44 199		

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, аналитических источников и интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента (Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 9. Ценообразующие факторы.

Квартиры 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок эксплуатации	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Надлежащее огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

Таблица 8. Ценообразующие факторы.

Квартиры 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,05
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок эксплуатации	0,02
20	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», к приведенному списку следует добавить поправку на торг, передаваемые права, время предложения (сделки).

Проанализировав приведенные списки ценообразующих факторов, оценщик пришел к выводу, что в рассматриваемом сегменте с учетом характеристик объекта оценки, имеющихся данных по объекту оценки, а

также характеристик подобранных потенциальных аналогов (см. предыдущий раздел) учитывать следует следующие ценообразующие факторы:

#### Параметры сделки:

- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

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

- **Корректировка на изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

- **Корректировка на условия финансирования сделки,** особые условия предложения, период предложения. Данные факторы не ограничены диапазонами и зависят от конкретных условий финансирования, предложения и периода.

**Параметры местоположения:** Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данные показатели имеют следующие значения:

Таблица 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
<b>4. Жилье повышенной комфортности</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

#### Параметры физических характеристик:

**Материал стен.** Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94
<b>1. Старый фонд</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,74	0,72	0,76

**Этаж расположения.** Корректировка может быть принята в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,03
	последний этаж	0,97	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

- Критерием оценки **физического состояния здания** и его конструктивных элементов является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения его потребительских качеств. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</b>			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71	0,78

### - на состояние отделки

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

### Наличие дополнительных компонент стоимости (оборудование, мебель и пр.)

Наличие в объекте недвижимости необходимого для эксплуатации оборудования и мебели может значительно повлиять на стоимость объекта. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г., данный показатель имеет следующие значения:

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92	0,95

### 8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **9.1. Методика оценки объектов недвижимости**

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

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

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

**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.

### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

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

### **9.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости**

#### Отказ от использования методов затратного подхода

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

#### Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине

арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

#### Применение методов сравнительного подхода.

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

#### **Вывод:**

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

### **10. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

#### **Процедура метода сравнения продаж**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной и ликвидационной стоимости исследуемого объекта.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Согласно п. 22г ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для рынка недвижимости (см. выводы из Анализа рынка).

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

В соответствии с п.11 г) ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Для расчетов Оценщиком использованы наиболее близкие к объекту оценки аналоги. Так же не использованы аналоги, стоимость которых значительно отличается от средних значений, т.к. такие объекты могут обладать скрытыми недостатками и преимуществами, значительно влияющими на стоимость. В связи со значительными отличиями, Оценщик использовал лишь часть объекта аналога, наиболее близких к объекту оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние помещений или наличие/отсутствие мебели). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную.

Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте-аналоге. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

**Таблица 11. Информация об объектах-аналогах<sup>1</sup>**

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Пензенская область, р-н. Кольшлейский, рп. Кольшлей, ул. Гагарина, д. 17, кв. 36	Пензенская обл., Кольшлейский р-н, городское поселение Кольшлей, рп. Кольшлей, Железнодорожная ул., 5	Пензенская обл., Кольшлейский р-н, городское поселение Кольшлей, рп. Кольшлей, ул. Строителей, 5	Пензенская область, Кольшлей рп, ул. Коммунальная, 16
Цена предложения в руб		900 000	1 750 000	800 000
Общая площадь квартиры	72,2	43,10	63,30	50,00
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	типовая	типовая	типовая	типовая
Этаж квартиры/этажность	2/2	2/2	3/3	2/2
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие мебели		есть	есть	нет
Источник ценовой информации		<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_22_et_4077_730984">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_22_et_4077_730984</a>	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_33_et_351_2709684">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_33_et_351_2709684</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/flat/304242731/">https://penza.cian.ru/sale/flat/304242731/</a>
Цена за 1 кв. м.		20 882	27 646	16 000
Дата предложения		октябрь 2024 г.	октябрь 2024 г.	октябрь 2024 г.

*Источник: данные участников рынка*

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

#### **Определение корректировок и порядок их внесения**

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

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

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

<sup>1</sup> Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i$$

где:

**Ц<sub>ЕПi</sub>** – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

**Ц<sub>ЕДН</sub>** - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

**K<sub>i</sub>** - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

## Обоснование корректировок

### 1. Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг применена в размере – 5,2% в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 324. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

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

### 2. Корректировка на условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору не применяется.

### 3. Корректировка на условия продажи (особые условия)

Корректировка не применялась, параметр одинаков.

### 4. Корректировка на время продажи

Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не применялась.

### 5. Корректировка на площадь

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продаж недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

### 6. Корректировка на материал стен

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 122. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,91	0,94

### 7. Корректировка на этаж расположения

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

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

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

### 8. Корректировка на качество отделки

Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояние отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

### 9. Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Корректировка применена в соответствии с данными справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры», под редакцией Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92 – 0,95

### Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Средневзвешенная стоимость объекта оценки определяется методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

$B_i$  – вес  $i$ -го объекта-аналога;

$K_i$  – абсолютная величина валовой корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$K_{ij}$  – величина  $j$ -й корректировки  $i$ -го объекта-аналога;

$BK_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$m$  – количество корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв. м} * K * S_{об},$$

где:

$C_{об}$  – стоимость Объекта оценки, руб.;

$C_{1 кв. м}$  – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

$S_{об}$  – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17, кв. 36	Пензенская обл., Колышлейский р-н, городское поселение Колышлей, рп. Колышлей, Железнодорожная ул., 5	Пензенская обл., Колышлейский р-н, городское поселение Колышлей, рп. Колышлей, ул. Строителей, 5	Пензенская область, Колышлей рп, ул. Коммунальная, 16
Цена предложения в руб		900 000	1 750 000	800 000
Общая площадь квартиры кв.м	72,2	43,10	63,30	50,00
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Планировка	типовая	типовая	типовая	типовая
Этаж квартиры/этажность дома	2/2	2/2	3/3	2/2
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие мебели		есть	есть	нет
Источник ценовой информации		<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_22_et_4077730984">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_22_et_4077730984</a>	<a href="https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_33_et_3512709684">https://www.avito.ru/kolyshley/kvartiry/3-k_kvartira_633_m_33_et_3512709684</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/flat/304242731/">https://penza.cian.ru/sale/flat/304242731/</a>
Цена за 1 кв. м.		20 882	27 646	16 000
Дата предложения		октябрь 2024 г.	октябрь 2024 г.	октябрь 2024 г.
Поправка на торг		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость в руб		19796	26209	15168
Поправка на дату предложения		1	1	1
Скорректированная стоимость в руб		19796	26209	15168
Поправка на площадь		-4,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		19004	26209	15168
Поправка на материал стен		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		19004	26209	15168
Поправка на этажность		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		19004	26209	15168
Поправка на качество внутренней отделки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		19004	26209	15168
Поправка на наличие мебели		-8,0%	-8,0%	0,0%
Скорректированная стоимость в руб		17484	24112	15168
Абсолютная величина валовой корректировки, %		13,2%	13,2%	5,2%
Вес аналога		0,58	0,58	0,84
Весовой коэффициент аналога		0,29114	0,29114	0,41772
Скорректированная цена продажи руб / кв.м.	<b>18 446</b>			
<b>Скорректированная цена продажи квартиры, составит:</b>	<b>1 331 808</b>	<b>рублей</b>	<b>или округленно:</b>	<b>1 332 000</b>

## 11. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная в рамках подхода, рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	
Квартира №36, расположенная по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17	1 332 000 (Один миллион триста тридцать две тысячи)	Не применялся	Не применялся	1 332 000 (Один миллион триста тридцать две тысячи)

## 12. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию составляет округленно:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
Квартира №36, расположенная по адресу: Пензенская область, р-н. Колышлейский, рп. Колышлей, ул. Гагарина, д. 17	1 332 000 (Один миллион триста тридцать две тысячи)

Оценщик

Т.В. Сургаева



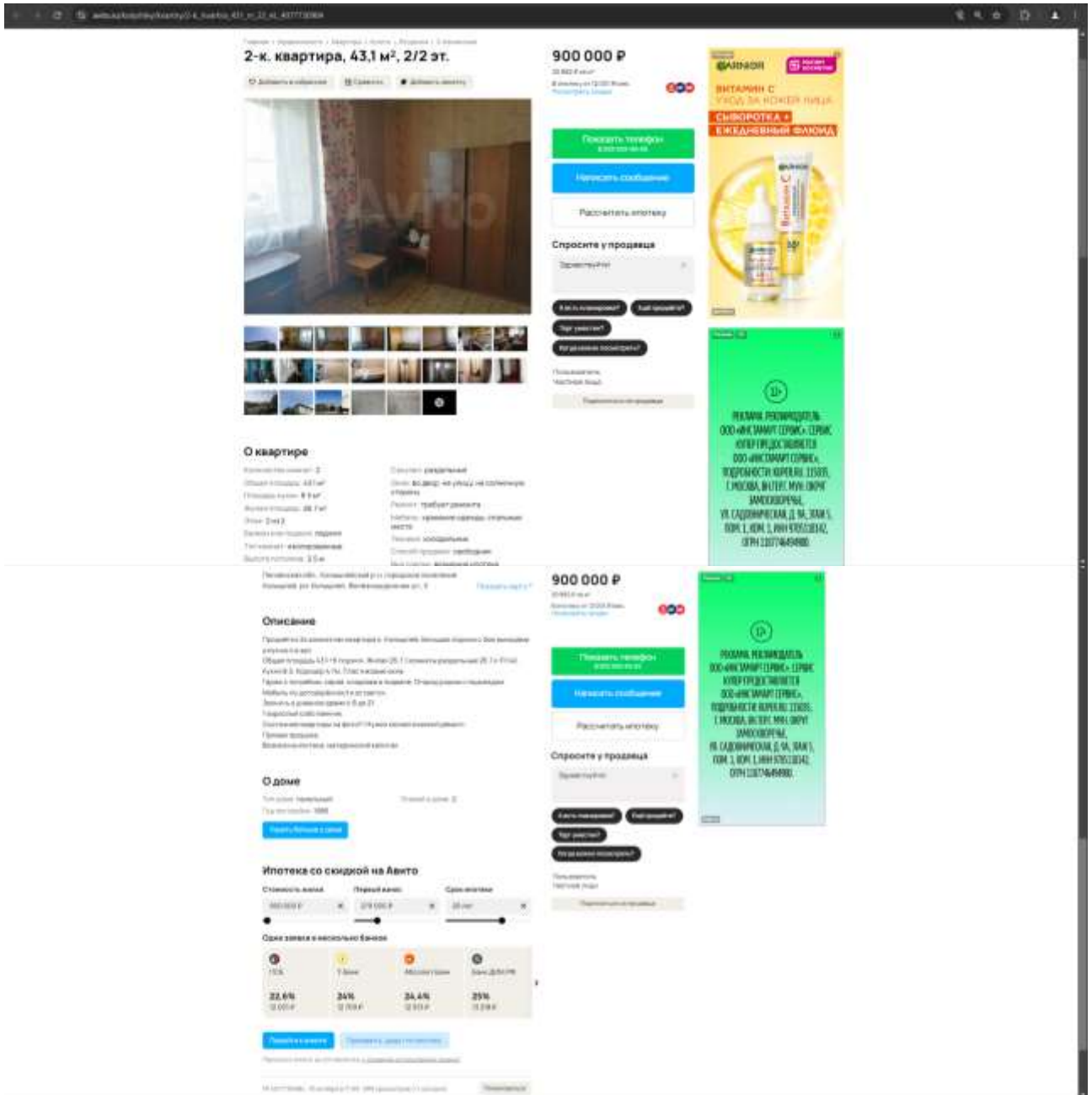
### 13. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
3. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
4. Общие стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

**Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам**  
**Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом**

**Аналог 1**





Аналог 3

**Продается 3-комн. квартира, 50 м<sup>2</sup>**  
Теплопроводность, Кондиционер, ул. Автозаводская, 1а, Москва

800 000 ₽

Виды недвижимости: Квартира, 3-комнатная квартира

Уровень цен: 800 000 ₽  
Коммунальные платежи: 10 000 руб./мес.  
Ипотека: Да

Пополнить статистику

Сопутствующие услуги: Страхование, Ипотечное кредитование

Агент: Ирина Александровна Рязанова

**ИРИНА ИРИНОВНА**  
Специалист по недвижимости  
12 лет опыта в сфере недвижимости  
12 объектов в портфолио  
12 объектов в портфолио

Площадь: 50 м<sup>2</sup>  
Этаж: 3/4

Площадь: 30 м<sup>2</sup>  
Площадь: 18 м<sup>2</sup>  
Площадь: 12 м<sup>2</sup>

- Общая площадь: 50 кв.м
- Площадь кухни: 12 кв.м
- Площадь зала: 12 кв.м
- 12 кв.м паркетного пола
- Двухкомнатная мебельная группа
- 3 комнаты
- Большая кухня
- Идеальное состояние
- Превосходная цена

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



Область СПИД-Эксперт России  
№ 00 Саранск

СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Сургаев  
фамилия  
Станислав Анатольевич  
имя, отчество  
гражданин России  
гражданство

« 02 » октября 1990 г.  
неполнолетность (вписанся, если ребенок в записи акта о заключении брака)  
место рождения  
г. Саранск

и  
Воробьева  
фамилия  
Татьяна Викторовна  
имя, отчество  
гражданка России  
гражданство

« 19 » ноября 1990 г.  
неполнолетность (вписанась, если ребенок в записи акта о заключении брака)  
место рождения  
г. Саранск

заключили брак  
09.09.2017  
место, время, год (вписан в протокол)  
девятого сентября  
две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года сентября месяца 09 числа  
составлена запись акта о заключении брака № 1125

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу Сургаев  
жене Сургаева

Место государственной регистрации Дворец бракосочетания Управления записи  
актов гражданского состояния Администрации городского округа Саранск  
исполнительное отделение Управления записи актов гражданского состояния  
Республики Мордовия, Россия

Дата выдачи « 09 » сентября 2017 г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния  
Ненюкова Л.П.

П-ЖК № 576338

Тираж: 1/100. Москва, 2014, 48 л.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041169-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Сургаевой Татьяне Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359




Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «РУСОЦЕНКА» ИНН 5027111461 ОГРН 5027111461



<b>ПОЛИС №0991R/776/20545/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
г. Москва		29.11.2023 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20545/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с: 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с: 30101810200000000593. БИК 044525593		
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Сургаева Татьяна Викторовна</b> Адрес регистрации или ИНН: 132812792443		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>2 декабря 2023 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>1 декабря 2024 г.</b> включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с <b>2 декабря 2022 г.</b>		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: <b>5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b> Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 2 декабря 2023 г. по 1 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям)		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:		
 Сургаева Татьяна Викторовна	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративных и управленческих страховых операций коммерческого страхования) Ивана Владимировича действующего на основании доверенности № 6483/22 от 28 июля 2022 г.		

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

Договор (Первичный Пропонация) - 0991R/776/20082/23  
 Исполнитель: Кушир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, д.б. 5435,  
 kushirov@alfastrah.ru

**Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, фотоматериалы**

Физнадел публично-правовой компании "Роскадастр" по Пензенской области  
аналогичное наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

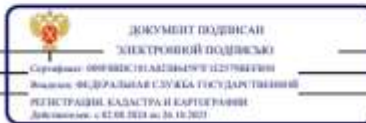


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.10.2024, поступившего на рассмотрение 14.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

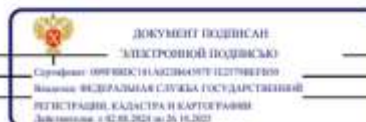
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.10.2024г. № КУВН-001/2024-253613709			
Кадастровый номер:	58:12:1801012:411		
Номер кадастрового квартала:	58:12:1801012		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.10.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56:233-002-000009000-0001-10036; Условный номер 58-58-12/007/2012-198		
Адрес:	Пензенская область, р-н. Кольчашейский, рп. Кольчашей, ул. Гагарина, д. 17, кв. 36		
Площадь:	72,2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	3-комнатная квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1185566,6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.08.2012		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.10.2024г. № КУВН-001/2024-253613709			
Кадастровый номер:	58:12:1801012:411		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Романенков Роман Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГИНЬКОФФ БАНК", 7710140679		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709			
Кадастровый номер:		58:12:1801012:411	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Аленева Наталья Анатольевна, 28.10.1966, Пензенская область, Колышлейский район, пос. Колышлей, Российская Федерация, СНИЛС 007-814-430 35; Паспорт гражданина Российской Федерации серия 56 11 №059584, выдан 28.12.2011, Межрайонным отделением УФМС России по Пензенской области в Колышлейском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.05.2023 16:16:38	
	номер государственной регистрации:	58:12:1801012:411-58/062/2023-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.05.2023 на 84 месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0100038052, выдан 28.04.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709			
Кадастровый номер:		58:12:1801012:411	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Аленев Антон Сергеевич, 26.09.1993, Пензенская область, Колышлейский район, пос. Колышлей, Российская Федерация, СНИЛС 153-328-679 70; Паспорт гражданина Российской Федерации серия 56 13 №172635, выдан 09.10.2013, Межрайонным отделением УФМС России по Пензенской области в Колышлейском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.05.2023 16:16:38	
	номер государственной регистрации:	58:12:1801012:411-58/062/2023-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.05.2023 на 84 месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0100038052, выдан 28.04.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709			
Кадастровый номер:		58:12:1801012-411	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Аленин Сергей Николаевич, 24.10.1967, Пензенская область, Колышлейский район, с. Колтовское, Российская Федерация, СНИЛС 067-914-216 85 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 56 12 №121921, выдан 31.10.2012, Межрайонным отделением УФМС России по Пензенской области в Колышлейском районе
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 58-58-12/002/2013-178 13.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.05.2023 16:16:38	
	номер государственной регистрации:	58:12:1801012-411-58/062/2023-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.05.2023 на 84 месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0100038052, выдан 28.04.2023	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
14.10.2024г. № КУВИ-001/2024-253613709			
Кадастровый номер:		58:12:1801012-411	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

