

Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Оценка»
664022, г. Иркутск, ул. 6-я Советская, д. 18а/1
тел. (3952) 64-00-55, 64-00-33
profy-ocenka@yandex.ru



ОТЧЕТ № 164(04)/26

об оценке квартиры

**Адрес: Иркутская обл, г Братск, ж/р
Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42,
кв 13**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Иркутская обл,
г Братск, ж/р Гидростроитель, ул
Гидромонтажная, д 42, кв 13**

Дата определения стоимости: 17.04.2026

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Шрепп Виктория Валерьевна

Исполнитель: ООО "Профи-Оценка"

Дата составления: 17.04.2026

Иркутск • 2026



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотоматериалы	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	14
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	17
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	18
7.1	Основные этапы процесса оценки	18
7.2	Основные понятия и терминология.....	18
7.3	Выбор подходов к оценке.....	19
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 23	
8.1	Выбор объектов-аналогов	23
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	25
8.3	Обоснование корректировок.....	26
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	32
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	34
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	37
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	38
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	40
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	52
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	60

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,50 кв. м), расположенное по адресу: Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,50 кв. м), расположенное по адресу: Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13 Кадастровый/условный номер: 38:34:032601:185
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на проведение оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, 21.03.2023
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	17.04.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Доступ к квартире для проведения внутреннего осмотра собственником не предоставлен. Оценщиком был произведен внешний осмотр (дома и придомовой территории). Внутреннее состояние квартиры при проведении настоящей оценки принимается в соответствии с данными, указанными заказчиком в п.1.6. Задания на проведение оценки, как среднее жилое состояние/требуется косметический ремонт.
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	В процессе оценки выявлены ограничения в отношении объема исследования в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Данное ограничение оказывает существенное влияние на результат оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и публиковаться без письменного согласия оценщика.

Параметр	Значение
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Информация отсутствует.
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Внешний осмотр дома и придомовой территории.
Препятствия к осмотру объекта	На указанный в задании на проведение оценки номер телефона (для организации осмотра) абонент не отвечает.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"
- Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Профи-Оценка", ИНН 3808218998, ОГРН 1113850017709 от 20.05.2011
Место нахождения Исполнителя	664022, г. Иркутск, ул. 6-я Советская, д. 18а/1
Почтовый адрес Исполнителя	664022, г. Иркутск, а/я 9
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810923020001069 Филиал "Новосибирский" АО "АЛЬФА-БАНК"; БИК 045004774; к/сч 30101810600000000774
Контактная информация	Тел./факс 88006004725, 89500925677, 83952640055, email: profy.ocenka@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№ 433-233-163581/25, выдан СПАО "ИНГОССТРАХ", страховая сумма: 100 100 000 рублей, дата выдачи: 22.08.2025, срок действия: с 19.09.2025 по 18.09.2026.
Оценщик	Лобусова Дарья Владимировна Почтовый адрес Оценщика: 664022, г. Иркутск, ул. 6-я Советская, 18А/1 Трудовой договор: № б/н от 20.05.2011 E-mail: darya.lobusova@yandex.ru Номер контактного телефона: 89500925677
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 884514 от 14 декабря 2007 года «Оценка недвижимости», выдан Центром профессионального образования БГУЭиП Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 917370 от 21 декабря 2011 года «Оценка бизнеса» выдан ФГБОУ ВМО БГУЭиП
Стаж в области оценочной деятельности	С 20.05.2011
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037163-1 Дата выдачи аттестата: 24.05.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РОО"(г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 2), дата вступления 17.06.2008, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 004594
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "Ингосстрах", страховой полис №№ 433-233-011019/26, страховая сумма: 30 100 000 рублей, дата выдачи: 17.02.2026, срок действия полиса: с 24.02.2026 по 23.02.2027
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 63,50 кв. м), расположенное по адресу: Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13
Адрес по ФИАС	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13
Кадастровый/условный номер	38:34:032601:185
Правообладатели оцениваемого имущества	Шрепп Виктория Валерьевна, Право собственности, дата получения права: 22.03.2023
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра/фотофиксации	15.04.2026
Дата оценки	17.04.2026
Период проведения оценки	С 15.04.2026 по 17.04.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 2025/07/42664/50434409 от 28.07.2025
Ограничения и пределы применения полученного результата	Для банка ВТБ (ПАО) в рамках работы с проблемой задолженностью.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 256 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 256 000 (три миллиона двести пятьдесят шесть тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 712 000 (два миллиона семьсот двенадцать тысяч) рублей

Оценщик

Лобусова Дарья Владимировна

Директор

Лобусова Дарья Владимировна

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13, кадастровый/условный номер 38:34:032601:185.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1990 (https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/bratsk/1171005)
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	30 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	-
Этажность дома	5 (https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/bratsk/1171005)

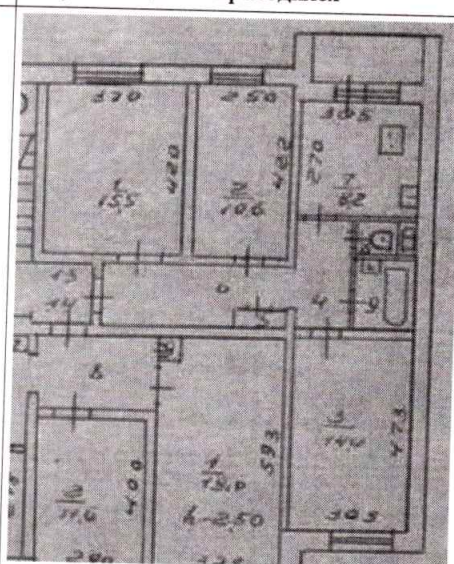
Описание здания, подъезда		
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/bratsk/1171005)	
Состояние подъезда	Нет данных	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=5ebf2654-e91d-41c1-b5df-8dfe705cbac3&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://irkobl.ru/sites/oknio/nerecen	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (по данным Выписки из ЕГРН от 17.01.2026)
Площадь Объекта оценки, кв. м	63,50 (по данным Выписки из ЕГРН от 17.01.2026)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон (по данным Выписки из ЕГРН от 17.01.2026)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (по данным Выписки из ЕГРН от 17.01.2026)
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Нет данных
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Шрепп Виктория Валерьевна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 22.03.2023
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился
Позтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

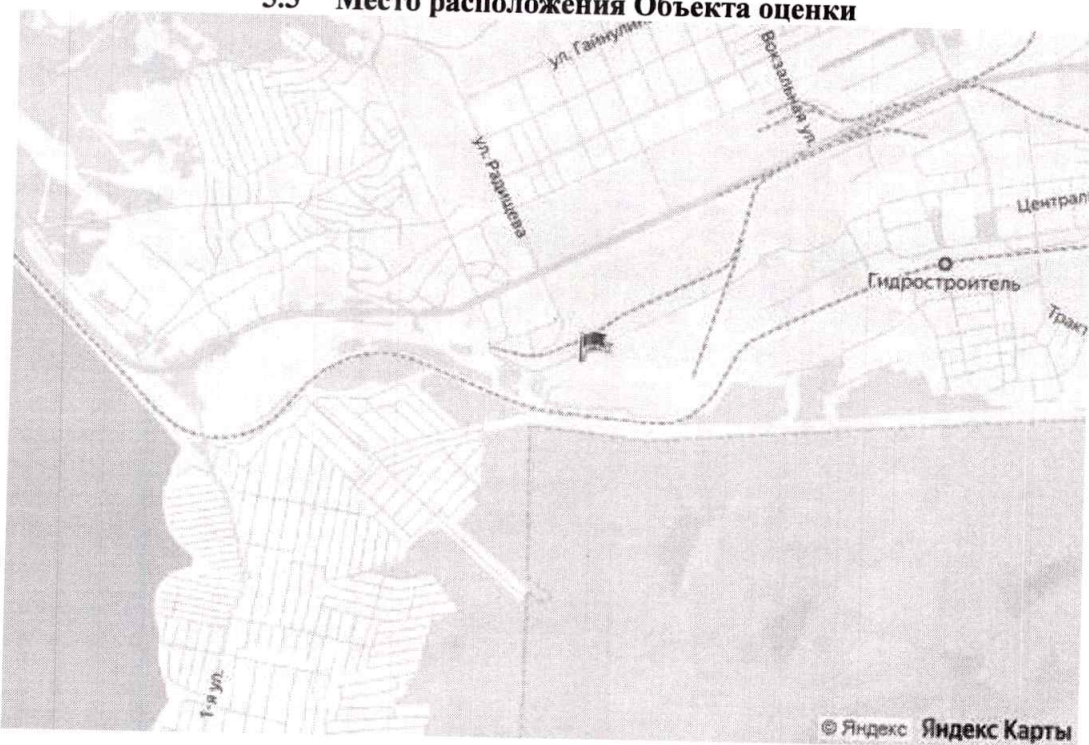
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	84	36	30%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 30%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фасад дома



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

1. Индекс промышленного производства в феврале 2026 года составил -0,9% г/г после -0,8% г/г в январе. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,3% м/м SA. Динамика промышленного производства второй месяц подряд в значительной степени обусловлена календарным фактором – в феврале 2026 года было на 1 рабочий день меньше, чем в феврале 2025 года (в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года).

2. Обрабатывающая промышленность в феврале показала динамику выпуска -2,8% г/г после -3,0% г/г в январе. С исключением сезонного фактора рост на +0,7% м/м SA.

2.1. Положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в феврале внёс машиностроительный комплекс, темпы роста выпуска которого составили +2,1% г/г после +2,5% г/г месяцем ранее. Рост в феврале показали отрасли по производству компьютерной и электронной техники (+5,3% г/г после +9,8% г/г в январе) и транспортного машиностроения (+16,3% г/г после +24,5% г/г). По другим отраслям отмечается улучшение динамики: в автопроизводстве – до -8,5% г/г после -21,3% г/г, в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки – до -4,5% г/г после -8,7% г/г.

2.2. Динамика выпуска химического комплекса в феврале вернулась в положительную область и составила +0,5% г/г после -1,5% г/г в январе. Драйвером роста выпуска по комплексу в феврале была фармацевтическая отрасль, чьи темпы вернулись к двузначным значениям – +13,4% г/г после +2,9% г/г в январе.

2.3. В феврале выпуск металлургического комплекса изменился на -9,9% г/г относительно уровня прошлого года после -6,4% г/г в январе.

2.4. Объёмы выпуска по нефтеперерабатывающему комплексу в феврале изменились на -1,8% г/г после -0,6% г/г в январе.

2.5. Динамика выпуска пищевой промышленности в целом в феврале составила -1,0% г/г после -3,0% г/г в январе. При этом в производстве пищевых продуктов в феврале отмечается рост на +0,8% г/г после -1,7% г/г в прошлом месяце.

3. В добывающем секторе в феврале отмечался рост выпуска на +0,9% г/г после роста +0,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

4. В энергетическом секторе в феврале выпуск вырос на +3,6% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,2% м/м SA. Основной фактор положительной динамики в феврале 2026 года – более низкие среднесуточные температуры в Европейской части России по сравнению с прошлым годом, что повлияло на энергопотребление.

Источник: www.economy.gov.ru

Мониторинг социально-экономического развития Иркутской области за январь-декабрь 2025 года. Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период.

По итогам января-декабря 2025 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду 2024 года составили:

- индекс промышленного производства – 98,3%;
- сводный индекс потребительских цен – 108,5%;
- оборот розничной торговли – 108,5%;

- реальные располагаемые денежные доходы населения (по имеющимся данным за январь-сентябрь 2025 года) – 106,2%.

Индекс промышленного производства по итогам января-декабря 2025 года составил 98,3%, что обусловлено снижением обрабатывающих производств, производства и распределения электрической энергии.

Инвестиции.

По итогам января-сентября 2025 года объем инвестиций в основной капитал составил 601,9 млрд рублей (93,5% к аналогичному периоду прошлого года). По данному показателю регион занимает 12 место по РФ и 2 место среди регионов Сибирского федерального округа (далее – СФО).

Наибольшая доля инвестиций приходится на добычу полезных ископаемых (46%), обрабатывающие производства (31%), организации транспортировки и хранения (6%).

Строительство.

По итогам января-декабря 2025 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 294,0 млрд рублей (72,1% к аналогичному периоду 2024 года).

Ввод в действие общей площади жилья составил 1 935,2 тыс. кв. м, что выше уровня 2024 года на 20,6%.

Ведущими предприятиями данной отрасли являются АО СД СЗ «ВОСТОК-ЦЕНТР» АО «Сибавиастрой», АО «ТРУД», ООО СК «ВостСибСтрой», АО «Дорожная служба Иркутской области», АО СЗ «ФСК «Новый город», ООО «СПМК – 7», ООО «ФСК «Домстрой», ООО «Сибна», ООО «Братское монтажное управление Гидроэлектромонтаж».

Финансы.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области за 2025 год составили 335 658,7 млн рублей, что на 2 227,1 млн рублей (-0,7%) ниже поступлений за 2024 год.

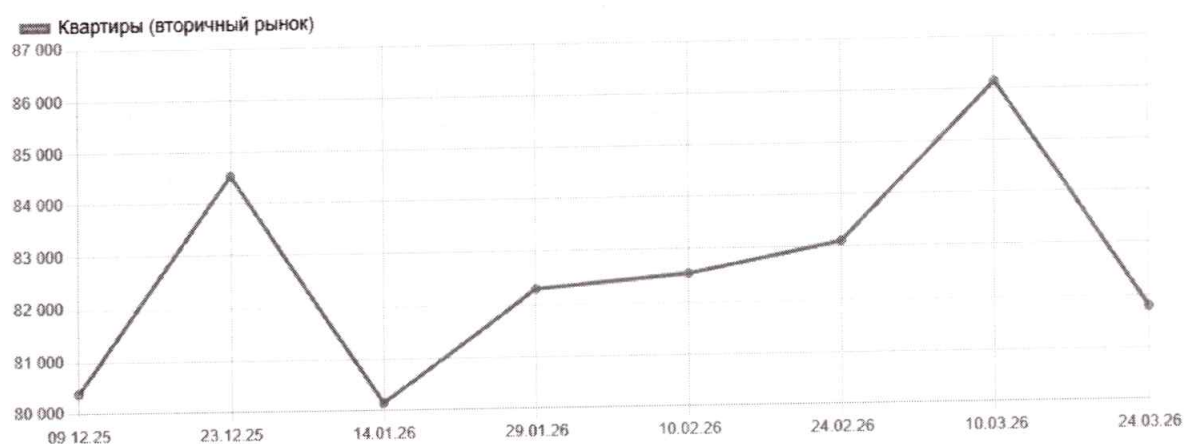
В Иркутской области по предварительным данным Иркутскстата за 9 месяцев 2025 года среднедушевой денежный доход составил 56 279 рублей в месяц, что на 15,9% больше, чем в аналогичном периоде 2024 года (48 570 рублей) (в среднем по РФ – 68 827 рублей, рост на 18,2%; в среднем по СФО – 54 613 рублей, рост на 16,6%).

Источник: Официальный сайт Министерства экономического развития Иркутской области (<https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic>).

Обзор рынка квартир г. Братска

Динамика средних цен

Рассчитываем по параметрам: Братск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа.
Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 24.03.2026)
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	81 787 руб.	+ 1 404 руб. За м ²	2 100 000 ... 6 900 000 руб. за объект

Источник: bratsk.restate.ru

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических 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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

Так как сведения о совершенных сделках в распоряжении оценщика отсутствуют, учитывая п.7 ФСО V, при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников - официальных Интернет - сайтов (avito.ru, domclick.ru и пр.), именуемых 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 квартир с соответствующим местоположением, а так же сопоставимых с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

Далее, учитывая принципы ценового равновесия и замещения, достаточность и достоверность информации по каждому аналогу, Оценщиком подготовлена выборка наиболее близких с объектом оценки аналогов (избегая завышенных или заниженных цен предложения [требование п.7 ФСО V]), в стоимость которых вносились (при необходимости) последовательные корректировки для устранения различий между объектом оценки и аналогами.

В соответствии с требованиями п.10 ФСО V при выборе аналогов использовались наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок.

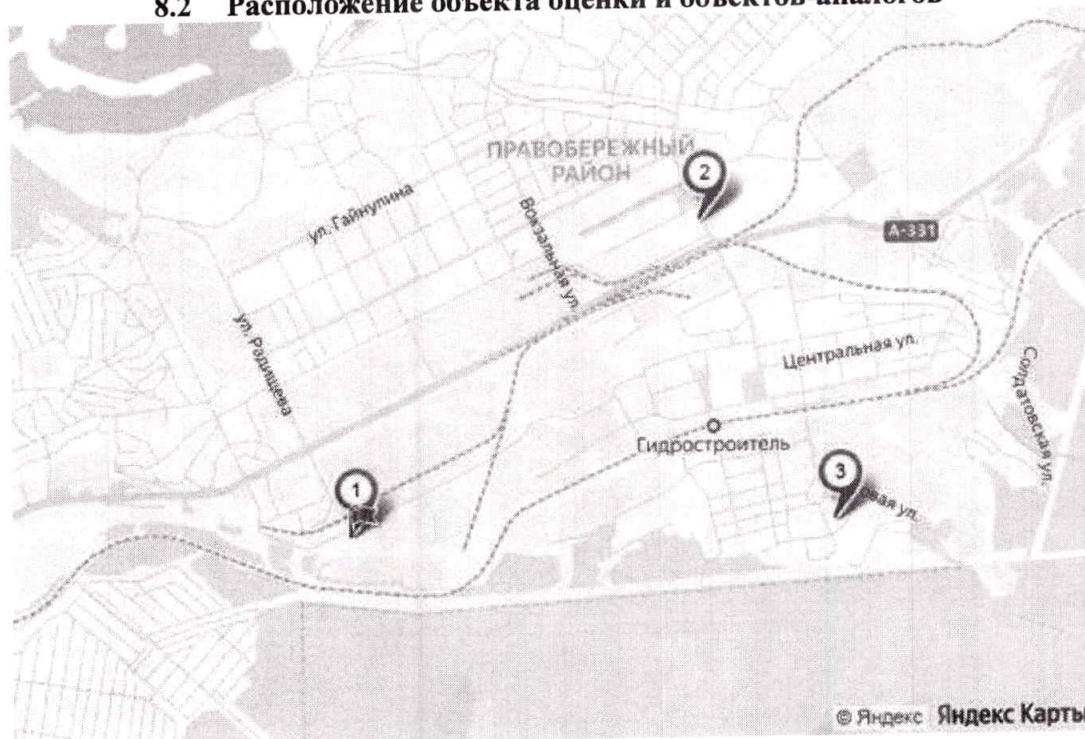
Сравнение проводилось с использованием количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения - цена за единицу площади объектов недвижимости - руб. за 1 кв.м.

Количество объектов-аналогов определено оценщиком исходя из принципа достаточности. Увеличение количества аналогов не целесообразно, так как данный факт не оказывает существенного влияния на расчетную модель.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Иркутская обл, г Братск, ж/р Г иidroстроитель, ул Гидромонтажная, д.42	Иркутская обл, г Братск, ж/р Г иidroстроитель, ул Сосновая, д.19	Иркутская обл, г Братск, ж/р Осиновка, Рудничный пер, д.6
Источник информации	https://www.avito.ru/bratsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_45_et_7480017218?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQsef2QfAAAA	https://www.avito.ru/bratsk/kvartiry/3-k_kvartira_615_m_35_et_7982865107?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQsef2QfAAAA	https://www.avito.ru/bratsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_15_et_8056924032?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjU4JitzOjE2OjUdIUzVzV6VXVZZWNUUVHV4Jt9g5pPQT8AAAA
Цена предложения, руб.	3 600 000	3 300 000	2 590 000
Цена за 1 кв. м, руб.	59 016	53 659	51 800
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Братск	Братск	Братск
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель
Этаж	4/5	3/5	1/5
Наличие мебели/техники	Да	Да	Да
Площадь, кв. м	61,00	61,50	50,00
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13	Объект оценки
1	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42	1
2	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Сосновая, д 19	2
3	Иркутская обл, г Братск, ж/р Осиновка, Рудничный пер, д 6	3

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Согласно п.7 ФСО V при использовании цен предложений необходимо учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения. Цена предложения на рынке зачастую завышена и этот факт объясняется тем, что потенциальный продавец, назначая цену своей собственности, предполагает возможность торга, в ходе которого он снижает стоимость объекта продажи, до цены сделки.

Поправка на торг принята по сборнику «Справочник оценщика недвижимости -2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфер, таб. 131.

Таблица 131

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6.0%	3.9%	8.1%
2. Массовое жилье советской постройки	5.0%	3.1%	7.0%
3. Массовое современное жилье	4.2%	2.4%	6.0%
4. Жилье повышенной комфортности	4.7%	2.5%	6.9%

Корректировка на вид сделки.

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Отклонения от рыночных условий не установлены. Корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, оказывает определенное влияние на цену квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен многоквартирного жилого дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в блочных и панельных домах дешевле квартир в кирпичных и монолитных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Расчет поправки выполнен по данным информационного портала ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (режим доступа: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2991-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91

Далее приведена сводная таблица для определения размера поправки на материал стен дома.

Материал стен многоквартирного дома		Аналог			
		кирпич	монолит	панель	блоки
Объект оценки	кирпич	0%	-2%	6%	10%
	монолит	2%	0%	9%	12%
	панель	-6%	-8%	0%	3%
	блоки	-9%	-11%	-3%	0%

Корректировка на этаж.

Как показывает анализ рынка недвижимости на цену квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Квартиры на первых и последних этажах стоят дешевле, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

Поправка на этаж принята по сборнику «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфера, табл. 65

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1.00	1.02	1.08
	последний этаж	0.98	1.00	1.06
	первый этаж	0.92	0.94	1.00

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Размер поправки определен по сборнику "Справочник оценщика недвижимости -2022. Жилая недвижимость. Квартиры", под редакцией Л.А. Лейфера, табл. 62

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1.00	1.07	1.15	1.17
	30-50	0.93	1.00	1.07	1.09
	50-90	0.87	0.93	1.00	1.02
	90-150	0.85	0.92	0.98	1.00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Корректировка на местоположение.

При применении корректировки на местоположение оценщиком учитывались следующие факторы:
* Престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников и других достопримечательностей. * Удаленность от центра деловой активности и

жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, торговых, комплексов и всего того, что характеризует статус объекта (экономическое местоположение). * Транспортная: и пешеходная доступность объекта, в том числе близость к транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта. * Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок и вредных производств.

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги находятся в сопоставимых районах, расположены на одинаковой удаленности от центра города, имеют одинаковую транспортную доступность, схожий тип окружающей застройки, необходимость проведения корректировки на местоположение не возникает.

Корректировка на наличие мебели/техники.

Оценка проводится без учета мебели, техники. Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу). Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Корректировка определена по данным информационного портала ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (Ссылка на источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2643-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>).

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,03	1,02

Для объектов-аналоги выставленных на продажу с единичными экземплярами мебели/техники корректировка составит -1%; с мебелью/техникой -2%; при максимальной комплектации применяется корректировка в размере -3,0%.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -7000	от -9000	от -12000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -4000	от -6000	от -9000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -2000	от -4000	от -7000
Хорошее состояние	от 7000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 9000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 12000	от 9000	от 7000	от 5000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

3 255 709 (три миллиона двести пятьдесят пять тысяч семьсот девять) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки		Расчет рыночной стоимости объекта оценки		
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3		
Адрес	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13	Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Сосовая, д 19	Иркутская обл, г Братск, ж/р Рудничный пер, д 6	0,0%	0,0%
Цена предложения, руб.	—	3 300 000	2 590 000		
Цена за 1 кв. м, руб.	—	53 659	51 800		
Уточнение	—	-7,0%	-7,0%		
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	54 885	49 902		
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	Чистая	0,0%	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	0,0%	0,0%
Этаж	4	4/5	3/5	0,0%	8,0%
Наличие мебели/техники	—	Да	Да	-2,0%	-2,0%
Площадь, кв. м	63,50	61,50	61,50	0,0%	0,0%
Общая процентная поправка		-9,0%	-9,0%		-1,0%
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 705	48 829		51 282
Весовые коэффициенты		0.35	0.35		0.3
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.			3 255 709		

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 255 709	1,0	3 256 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Профи-Оценка"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13, составляет: 3 256 000 (три миллиона двести пятьдесят шесть тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 14,29% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	3 256 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,29
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 712 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Иркутская обл, г Братск, ж/р Гидростроитель, ул Гидромонтажная, д 42, кв 13, составляет: 2 712 000 (два миллиона семьсот двенадцать тысяч) рублей

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

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

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на проведение оценки;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- <https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/bratsk/1171005>
- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- https://www.avito.ru/bratsk/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_45_et_7480017218?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
- https://www.avito.ru/bratsk/kvartiry/3-k_kvartira_615_m_35_et_7982865107?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
- https://www.avito.ru/bratsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_15_et_8056924032?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUdlUzV3V6VXVZZWNUVHV4IjI9g5pPQT8AAAA
- <https://irkobl.ru/sites/oknio/nerecen>
- <http://maps.yandex.ru>
- <https://stroj.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek>

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-233-011019/26

«17» февраля 2026 г.

г. Иркутск

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, изменение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщика» СЦАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Лобусова Дарья Владимировна**
Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серии 25 09 №202224 выдан Отделом УФМС России по ИО в Иркутском округу г. Иркутска дата выдачи 28.04.2009 г.
Адрес регистрации: 298100 Крым респ., г.Феодосия, ул.Красноармейская, д.4, кв.2
E-mail: darya.lobusova@yandex.ru
Тел.: 89148732182
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Петинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СЦАО «Ингосстрах» в Иркутской области
664025 г.Иркутск, ул.Российская, д.12
E-mail: Rozdceva.Mariya@ingos.ru, office@irkutsk.ingos.ru
Тел.: 73952286044, 73952286144
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** 3.1. С «24» февраля 2026 г. по «23» февраля 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000,00 (тридцать миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «24» февраля 2026 г.
5.3. При неплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.
- 6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** 6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
- 7. ТРЕТИИ ЛИЦА (БЫВШИЕ ПОКРЕПОЧЕННЫЕ):** 7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Бывшие покровоченные).

Страхователь:

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:	<p>8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет свою деятельность.</p> <p>8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.</p>
9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p> <p>9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением согласованных со Страховщиком Расчетов на зачету.</p>
10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на зачету при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения п.4.5 Правил страхования.</p>
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.</p> <p>11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлечаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.</p>
12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:</p> <p>12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате задержания / задержания стоимости объекта оценки;</p> <p>12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанных Страховщиком;</p> <p>12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика и в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;</p> <p>12.1.4. Расходы на зачету Страхователя при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.</p> <p>12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.</p> <p>12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты возникновения акта о страховом случае.</p> <p>12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.</p>
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	<p>13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> <p>13.2. Договор может быть заключен Сторонами на бухгалтерском носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписей представителей Сторон.</p> <p>13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.</p> <p>13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.</p> <p>13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, исследуемых Страховщиком, и целях продвижения товаров, работ, услуг на рынок путем осуществления Страховщиком прямых контактов со</p>

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ

Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также направляет Страховнику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (ям)) информации об исполнении Страховником и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию относительно исполнения Договора информативно. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, классификации, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховнику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование законодательства без данных на территории Российской Федерации, предусматривающее ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Пользуемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

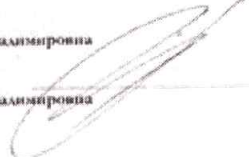
13.7.1. Приложение «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков СЦАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховника в сети «Интернет» по адресу: https://cnao.ingos.ru/docs/pravila_obes_otsenichikov.pdf. Электронный вариант Правил вручен Страхователю путем передачи сканов на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховника; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям ч. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователя размещены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указание в настоящем Договоре страховое покрытие с изложенными ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховнику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (указывая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и правдивую сущность тех Страховнику данных (сведений), Страховник получает на завершение, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховника (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховник вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 904 ГК РФ.

Настоящим настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лобусова Дарья Владимировна

От Страхователя:
Лобусова Дарья Владимировна



СТРАХОВНИК:
СЦАО «Ингосстрах»

От Страховника:
Масаркина Вероника Владимировна,
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СЦАО «Ингосстрах» в Иркутской области
на основании Доверенности № 2497711-600/25 от 31.01.2025 г.






Иные и компенсационный фонд издается в размере 1000 руб. задолженности по оплате членских взносов нет.

Информация и сведения о деятельности и финансово-хозяйственной деятельности: С момента включения в реестр деловых РСО по 30.08.2017 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялись. В РСО отсутствует информация о фактах изъятия средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба деятельности (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

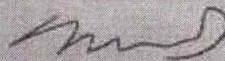
Сведения о результатах проведенных РСО проверок член саморегулируемой организации:

1. Плановая, 14.02.2011 - 14.02.2011, основание проведения: Решение №, результат: Проверка
2. Плановая, 14.05.2014 - 14.05.2014, основание проведения: Решение №760, результат: Проверка
3. Плановая, 15.05.2017 - 01.06.2017, основание проведения: Протокол Совета РСО №76 от 20.10.2016, результат: Проверка

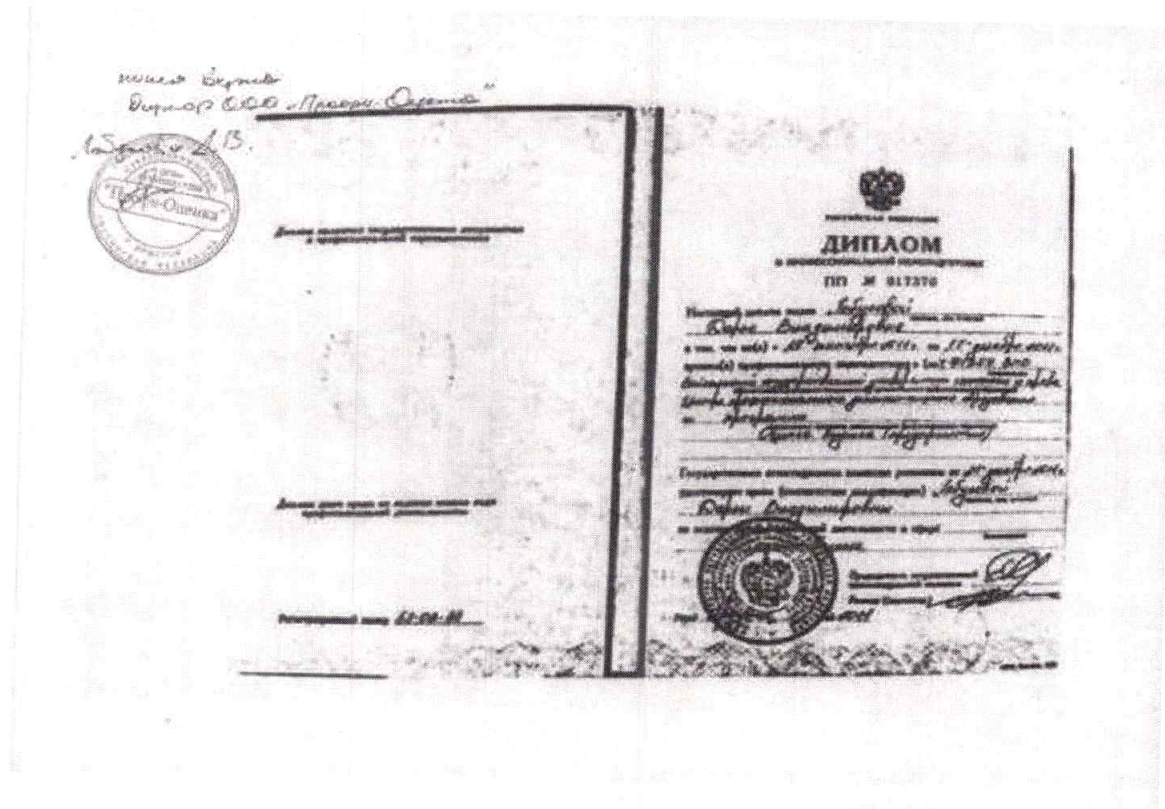
Данные сведения представлены по состоянию на 30 августа 2017 г.

Дата составления выписки 30 августа 2017 г.

Председатель правления Иркутского
регионального отделения РОО,
действующий от имени Президента РОО
по Доверенности №06/Д от 01.01.2017



Д.С. Гавриленко



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-233-163581/25

22 августа 2025 г.

г. Иркутск, Россия

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Профи-Оценка"**
664022, г. Иркутск, ул. 6-я Советская, 18а/1
ИНН: 3808218998
E-mail: profy-ocenka@yandex.ru
Тел.: 8(3952)640-055
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Питивная, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
- Филиал СПАО "Ингосстрах" в Иркутской области**
664025 г.Иркутск, ул.Росенйская, д.12
E-mail: Veronika.Makarikina@ingos.ru, office@irkutsk.ingos.ru
Тел.: 73952286044, 73952286144
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):** 3.1. С «19» сентября 2025 г. по «18» сентября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после «19» сентября 2014 г. (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока нековой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по каждому страховому случаю в отношении расколов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей)**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **34 500,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем в рассрочку, в соответствии с выставленными Страховщиком счетами по следующему графику:
За период с «19» сентября 2025 г. по «18» марта 2026 г. сумма премии составляет 17 250 (Семнадцать тысяч двести пятьдесят) Рублей и подлежит уплате по «19» сентября 2025 года;
За период с «19» марта 2026 г. по «18» сентября 2026 г. сумма премии составляет 17 250 (Семнадцать тысяч двести пятьдесят) Рублей и подлежит уплате по «19» марта 2026 года.
5.3. При неплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования,

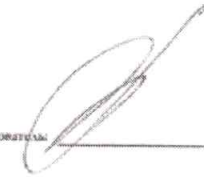
Страхователь


Страховщик

1

ИНГОССТРАХ

	<p>пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.</p>
6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.</p>
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ):	<p>7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).</p>
8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:	<p>8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность. 8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.</p>
9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.</p>
10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования. 10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.</p>
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.</p>
12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются: 12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки; 12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные в настоящем пункте расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его</p>

Страхователь: 

Страховщик: 

ИНГОССТРАХ

письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.5.1. Приложение - «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_otsenchikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи копии на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с учетом ограничений, исключений и условий за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной
ответственностью "Профи-Оценка"
Лобусова Дарья Владимировна,
Директор на основании Устава

От Страхователя:



Страхователь

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Макаркина Вероника Владимировна,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области,
на основании Доверенности № 2497711-600/25 от 31.01.2025 г.

От Страховщика:



Страховщик

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Фирма: Федеральное агентство по кадастровой оценке
 Выходка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2026, поступившего на рассмотрение 17.01.2026, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:



Помещение		Результат	
Диск № 1 раздела 1	Всего объектов недвижимости	Всего объектов недвижимости	Всего объектов недвижимости
17.01.2026г № КУВИ-001/2026-4131616	Всего объектов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	38.34.032601.185		
Номер кадастрового квартала:	38.34.032601		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инициальный номер 8201; Кадастровый номер 38.34.000000.034/2; Условный номер 38.38.03.03672005-016		
Местоположение:	Иркутская обл., г. Иркутск, жилой район П. Гидростроитель, ул. Пиромонтажная, дом 42, кв. 13		
Площадь:	63.5		
Назначение:	Жилое		
Назначение:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3898654.26		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	38.34.032601.174		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении 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		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	дата завершения кадастровых работ: 25.10.1990		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сторона: Федеральное агентство по кадастровой оценке
 Выдача: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Делопроизводство № 10.12.2024

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Помещение		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6
17.01.2026г. № КУВН-001/2026-4131616		
Квартальный номер:		38-34-032601.1.85
Сведения о предоставлении многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям несамого дома соотвального ипотечного и/или иного дома коммерческого ипотечного	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 чистоте (чистке) помещений, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Город Запорожье, Район Запорожье, Инженерский район на основании документа " " от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 702070139	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба технической поддержки Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 26/28, стр. 1 Контакт: +7 (495) 707-7070	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ ВИДЫМОВОЩЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6	Лист 4
17.01.2026г. № КУ/ВН-001/2026-4131616			
Квартальный номер:		38-24-032601:185	
	<p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной записки или электронной записки;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	данные отсутствуют	
4 2	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной записки или электронной записки;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>Ипотека в силу закона</p> <p>22.03.2023 04:54:52</p> <p>38-24-032601:185-38/15/2023-8</p> <p>Срок действия с 22.03.2023 на 362 месяца</p> <p>БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027759609391</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор купли-продажи объекта недвижимости кредитных средств, выдан 21.03.2023</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5	<p>Договор участия в долевом строительстве:</p>	не зарегистрировано	
6	<p>Заявления в судебном порядке права собственности:</p>	данные отсутствуют	
7	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p>	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Суровикова Сергея Александровича
Выполнен федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии
Датасоздание: 11.09.2025 09:10:21 MSK

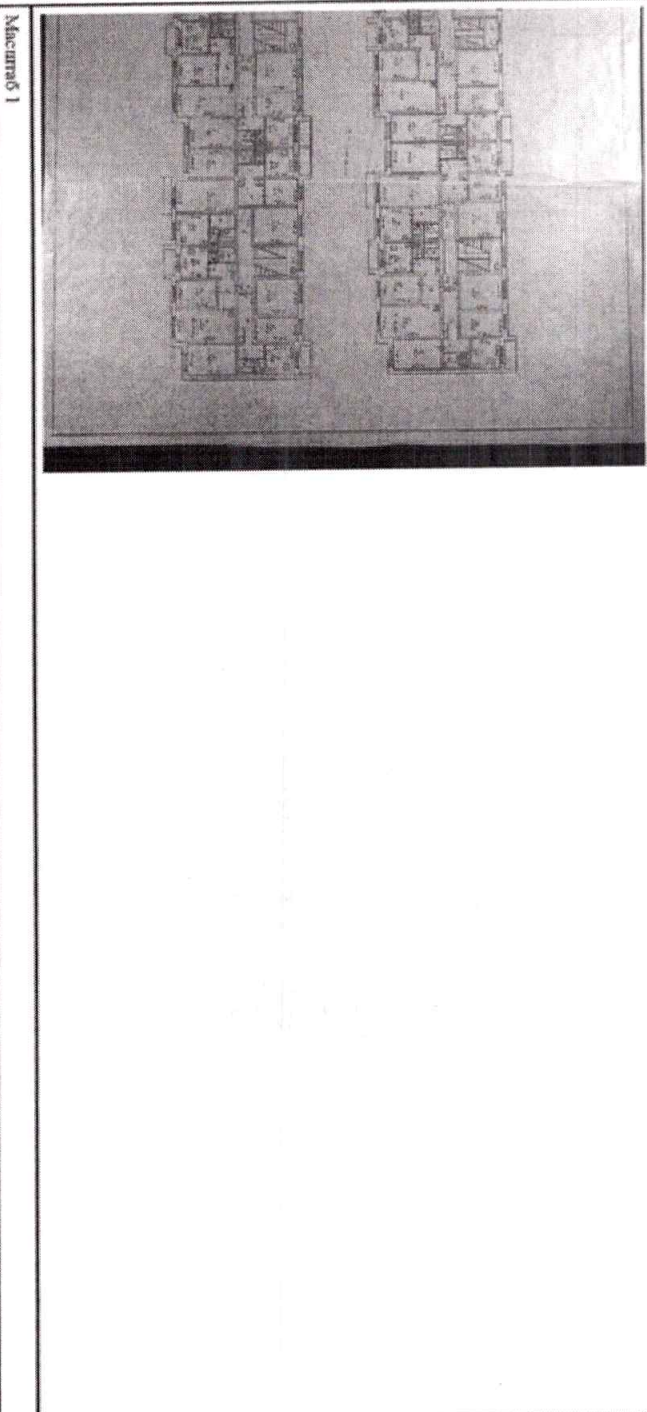
ИНЦИДЕНТ, ФАКТИВ

Право собственности/ЕГРН

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего листов выписки: 6
17.01.2026г. № КУВН-001/2026-4131616	Кадастровый номер: 38:04:025601:185	Номер этажа (этажи): 4



ПОЛНОЕ НАИМЯЩАЯНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКЛЮЧЕННОЙ ПОДПИСАЮ

Супругам: ОБЛАДАТЦАМИ НЕдвижимости: ОБЛАДАТЦАМИ НЕдвижимости,
Выдачей: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Датированный: 4 06 09 2025 № 19 12 2025

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИРАМА

Задание на проведение оценки

Задание на проведение оценки № 6/н

г. Иркутск

«13» апреля 2026 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в Управляющего операционным офисом «Региональный операционный офис «Иркутский» филиала № 5440 Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске Макаровой Александры Анатольевны действующего на основании доверенности от «25» декабря 2018 года № 350000/8916-Д, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Оценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Лобусовой Дарьи Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Договору на оказание услуг по оценке № 2025/07/42664/50434409 от «28» июля 2025 г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

1.1. Объект(ы) оценки: квартира, общая площадь 63,5 кв.м., расположенная по адресу: Иркутская область, г. Братск, жил.район. Гидростроитель, ул. Гидромонтажная, д. 42, кв. 13, Кадастровый (или условный) номер: 38:34:032601:185.

1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки. Выписка из ЕГРН от 17.01.2026 г.

1.3. Цель оценки: Для банкротства.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для банкротства.

1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): внешний и внутренний осмотр помещения.

1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: Производится. В случае невозможности проведения осмотра объекта оценки из-за отсутствия согласия собственника, прошу считать внутреннее состояние как среднее жилое состояние/требуется косметический ремонт.

1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки:

Шрепп Виктория Валерьевна, тел.: +7 (964)356-37-03.

1.8. Дата оценки: 15.04.2026 г.

1.9. Срок проведения оценки: 2(3) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: ипотека/залог в силу закона

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: 3 500 (три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек. Стоимость услуг НДС не облагается, т.к. Исполнитель применяет Упрощенную систему налогообложения и в соответствии со статьей(ями) 32 Налогового кодекса Российской Федерации не признается плательщиком налога на добавленную стоимость.

1.12. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)):

Лобусова Дарья Владимировна.

Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «РОО», включен в реестр оценщиков 22.07.2020 за регистрационным № 004594. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 5. Риск ответственности Оценщика застрахован в СПАО «ИНГОССТРАХ» договор № 433-233-011019/26 от 17.02.2026 г., страховая сумма: 30 100 000 рублей, срок действия: с 24.02.2026 по 23.02.2027 г.

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему Заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом

Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом

Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Задание на проведение оценки

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО"
- 1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:**
 Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в СПАО «ИНГОССТРАХ» договор № 433-233-011019/26 от 17.02.2026 г., страховая сумма: 100 100 000 рублей, срок действия: с 24.02.2026 по 23.02.2027 г.
 Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.
- 1.15.** Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке № 2025/07/42664/50434409 от «28» июля 2025 г.

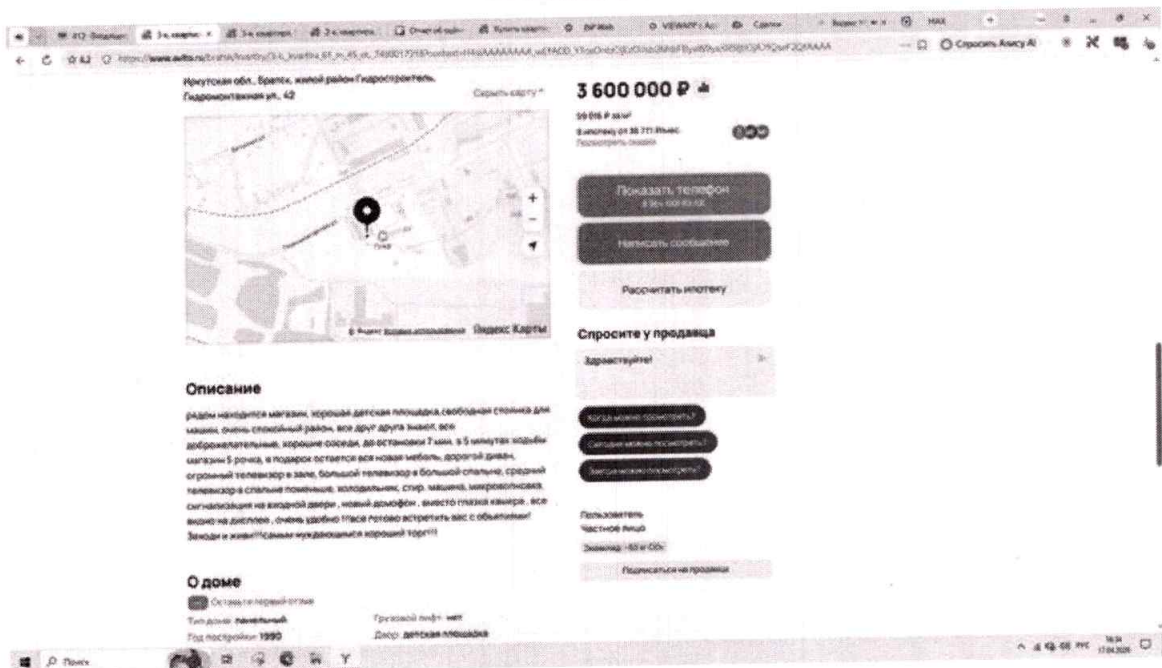
Представитель ВТБ (ПАО)
 Руководитель ГУЗА СФУ РОО «Иркутский»
 Филиала №5440 Банка ВТБ (ПАО)



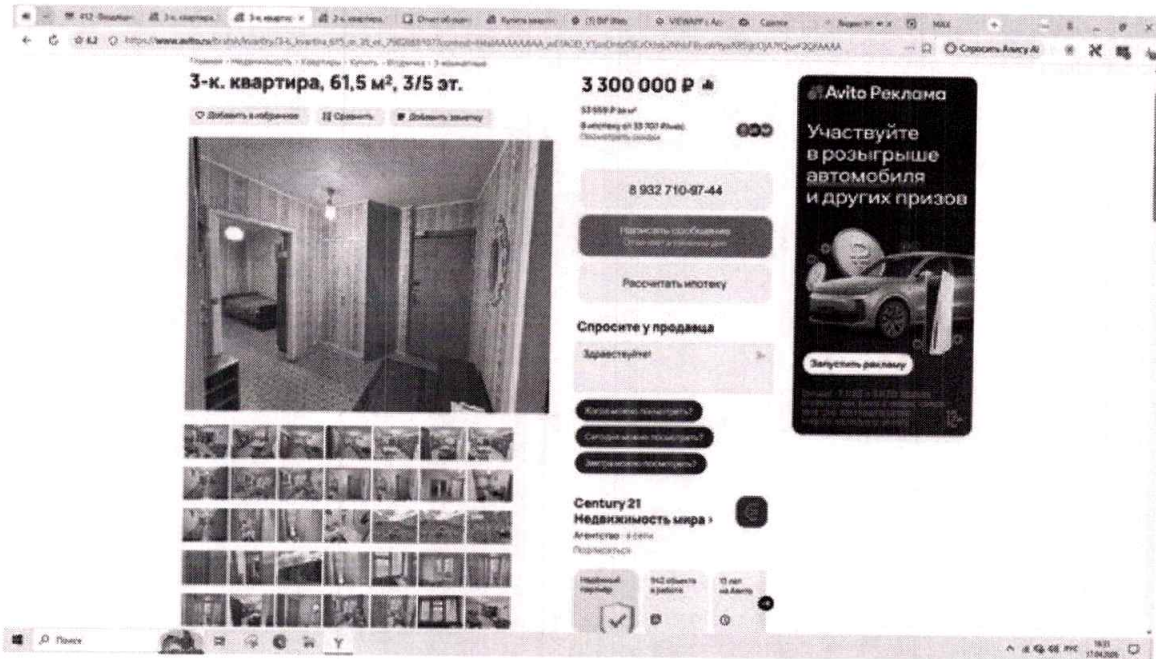
Н.А. Дворак

Исп: Шимко Д.В.
 +7-950-063-04-01, +7-924-606-77-05

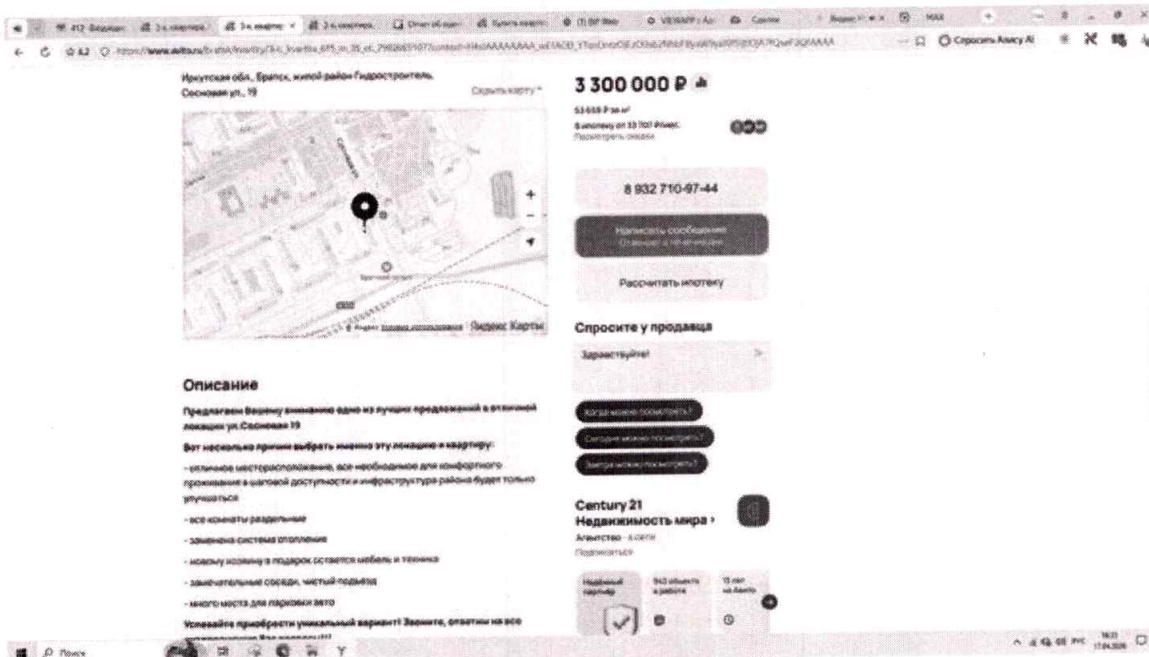
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 2



Аналог 3

Иркутская обл., Иркутск, жилой район Октябрьский, Рудничный пер., 6

2 590 000 Р

51 900 Р за м²
8 месяцев от 28 400 Р за м²
Платформа: Avito

8 992 703-72-20

Получи 5000 на карту!
Закажи бесплатную карту и получи 5000 баллов

Описание

ПРОДАЖА

1. Продаётся светлая просторная 2-комнатная квартира новой планировки. Комнаты и санузел раздельные. Общая площадь 50 кв.м, жилая 28 кв.м
2. Высокий потолок. В квартире имеется большая лоджия. Балконные и оконные группы заменены на пластиковые. Просторный балкон-прихожая.
3. Туалет: инсталляция. На полу ламинат и паркет, натяжные потолки в комнате и кухне.
4. Один взрослый собственник. Подходит под ипотеку.
5. Отличный тихий спальный район.
6. Препятствие соседи, удобная парковка под окном
7. Квартира продается с мебелью - кухня как для проживания так и для сдачи в аренду. Зеркало и шкаф.
8. **РАССМОТРИМ ВСЕ ВАШИ РАСЧЕТЫ** Ключи в день сделки. Все документы оформляются честно, обменный акт. Быстрый выход на сделку.
9. Оставьте заявку и задать вопрос можно по телефону **ЗВОНИТЕ** - перезвоним в рабочее для Вас время.

Агентство недвижимости
4.5 из 5.0 (15 отзывов)
Агентство
На карте с 2017 года
Документы проверены

1. Обменять на пользование
Подписаться на продажи