

ОТЧЕТ № 121-2026

об оценке квартиры

**Адрес: Ростовская область, р-н Аксайский, п
Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Ростовская обл,
Аксайский р-н, поселок Темерницкий,
Ростовский б-р, д 2, кв 3**

Дата определения стоимости: 02.04.2026

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Скорытченко Илья Игоревич

Исполнитель: ООО "МЕМФИС"

Дата составления: 06.04.2026

Ростов-на-Дону • 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.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотоматериалы	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	23
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	23
7.2	Основные понятия и терминология.....	23
7.3	Выбор подходов к оценке.....	24
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	28
8.1	Выбор объектов-аналогов	28
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	30
8.3	Обоснование корректировок.....	31
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	37
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	42
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	43
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	45
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	51
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	64
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	66

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 44,10 кв. м), расположенное по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 44,10 кв. м), расположенное по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3 Кадастровый/условный номер: 61:02:0600005:9428
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 оценку
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, 623/2005-0008040 от 30.11.2017
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона № 61:02:0600005:9428-61/003/2017-4 от 07.12.2017 Сайт Росреестр https://lk.rosreestr.ru/
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9).
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	02.04.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для банкротства. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Участники судебного процесса.
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель и 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

Параметр	Значение
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Внешний осмотр дома
Препятствия к осмотру объекта	Доступ для внутреннего осмотра отсутствует
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 "МЕМФИС", ИНН 6163051884, ОГРН 1026103159136 от 08.08.2002
Место нахождения Исполнителя	г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 35. оф. 5а
Почтовый адрес Исполнителя	344082, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 35. оф. 5а.
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810808600000625, в ПАО КБ «Центр-инвест» отделение Ростов-на-Дону БИК: 046015762 Кор/счет: 30101810100000000762
Контактная информация	Тел./факс 7(863) 290-78-21, 290-78-27, email: memfis@realtitul.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №80235/776/500009/23, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 10.04.2023, срок действия: с 05.05.2023 по 04.05.2026.
Оценщик	Морикова Елена Михайловна Почтовый адрес Оценщика: 344082, Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, просп. Буденновский, 35, офис 5а Трудовой договор: № б/н от 04.05.2009 E-mail: elena10031985@yandex.ru Номер контактного телефона: (863) 290-78-21, 290-78-27
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о дополнительном (к высшему) образовании, серия ППК № 079703, регистрационный номер 13848 от 21 марта 2009г. Выдан: Ростовским государственным строительным университетом. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030102-1 от 24 сентября 2021г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости"
Стаж в области оценочной деятельности	С 04.05.2009
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности 043928-1 от 06 сентября 2024г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" Дата выдачи аттестата: 06.09.2024
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 12.05.2009, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 005668
Сведения о страховом полисе Оценщика	ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис №80235/776/50010/26, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 23.03.2026, срок действия полиса: с 05.04.2026 по 04.04.2027
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 (однокомнатная квартира 44,10 кв. м), расположенное по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3
Адрес по ФИАС	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2, кв 3
Кадастровый/условный номер	61:02:0600005:9428
Правообладатели оцениваемого имущества	Скорытченко Илья Игоревич, Право собственности, дата получения права: 07.12.2017
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона № 61:02:0600005:9428-61/003/2017-4 от 07.12.2017 Сайт Росреестр https://lk.rosreestr.ru/
Дата осмотра/фотофиксации	02.04.2026
Дата оценки	02.04.2026
Период проведения оценки	С 02.04.2026 по 06.04.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 2026/03/55991/50434409 от 24.03.2026
Ограничения и пределы применения полученного результата	Итоговая стоимость может быть применена только для банкротства
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 890 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 890 000 (три миллиона восемьсот девяносто тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	3 240 000 (три миллиона двести сорок тысяч) рублей

Оценщик

Морикова Елена Михайловна

Генеральный директор

Сосницкий Евгений Геннадиевич

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 однокомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п. Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3, кадастровый/условный номер 61:02:0600005:9428.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Ростовская область, Аксайский р-н, п. Темерницкий
Ближайшее шоссе	ул. Лесная — до 1 км.
Транспортная доступность	Средняя
Ближайшая остановка общественного транспорта	ул. Лесная
Расстояние до остановки общественного транспорта	до 1 км.

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилые дома	
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
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Поликлиника	Есть
	Нет	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	Нет данных
Год постройки дома	2017 (https://dom.mingkh.ru/rostovskaya-oblast/temernickiy/1137215)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Физический износ здания, %	8 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Нет данных (Нет данных)	
Этажность дома	3 (https://dom.mingkh.ru/rostovskaya-oblast/temernickiy/1137215)	
Материал стен	Панель (Железобетонные панели) (https://dom.mingkh.ru/rostovskaya-oblast/temernickiy/1137215)	
Характеристика перекрытий	Монолитные железобетонные плиты, Железобетон (https://dom.mingkh.ru/rostovskaya-oblast/temernickiy/1137215)	
Состояние подъезда	Хорошее	
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=9d8c559c-fd11-405a-8140-fd66544fab60&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»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroj.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: http://special.mintrud.donland.ru/Default.aspx?pageid=78780	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь Объекта оценки, кв. м	44,10 (по данным Выписки из ЕГРН)
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
Площади комнат, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет (по данным Выписки из ЕГРН)

Описание Объекта оценки	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (по данным Выписки из ЕГРН)
Вид из окна	Нет данных
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	Индивидуальный котел
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Квартирное отопление (котел)
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Скорытченко Илья Игоревич
Вид права	Право собственности, дата получения права: 07.12.2017
Обременения	Ипотека в силу закона № 61:02:0600005:9428-61/003/2017-4 от 07.12.2017 Сайт Росреестр https://lk.rosreestr.ru/
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта	Анализ соответствия планировочных решений

Описание планировки Объекта оценки

оценки указанным решениям в технической документации

Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

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	111	9	8%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 8%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2, кв 3	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фасад здания



2. Фасад здания



4. Номер дома



3. Фасад здания



5. Придомовая территория



6. Придомовая территория



7. Придомовая территория



8. Придомовая территория



9. Вход в подъезд



10. Вход в подъезд



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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики 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). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

2. 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.

2.1. 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.

2.2. 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.

3. Объёмы строительных работ в феврале 2026 года изменились на -14,0% г/г после -16,0% г/г в январе. На динамику строительства во многом продолжал оказывать влияние погодный фактор (в прошлом году в условиях тёплой зимы в Центральной части России строительный цикл начался раньше обычного и, как следствие, отмечались повышенные темпы роста, в текущем году январь-февраль были холодными со значительным количеством атмосферных осадков).

4. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в феврале 2026 года составил +0,4% г/г после +1,1% г/г января.

По предварительным данным Росстата, в феврале 2026 года динамика производства мяса составила -0,8% г/г после -1,1% г/г в январе, молока – -0,5% г/г после +1,1% г/г в январе, яиц – выросло на +1,6% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее.

5. В феврале 2026 года улучшилась динамика грузооборота транспорта до -1,6% г/г после -5,8% г/г в январе.

По грузообороту транспорта без учёта трубопроводного в феврале 2026 года рост составил +0,2% г/г после -9,9 % г/г в январе в основном за счёт железнодорожного транспорта (-5,8% г/г после -11,5% г/г в январе).

6. В феврале 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +0,3% г/г в реальном выражении после +0,7% г/г в январе.

Платные услуги населению¹ в феврале в целом сохранили динамику на уровне прошлых месяцев: +2,7% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее.

Темпы роста оборота общественного питания в феврале составили +6,8% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее.

7. Инфляция в феврале 2026 года составила 5,91% г/г после 6,00% г/г в январе 2026 года. По состоянию на 30 марта 2026 года инфляция год к году 5,86% г/г. С начала года по 30 марта потребительские цены изменились на 2,95%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в феврале 2026 года снизился на -1,3% г/г после снижения на -0,8% г/г в январе. В целом по промышленности в феврале 2026 года снижение на -5,2% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда уровень безработицы в феврале 2026 года вновь опустился до 2,1% от рабочей силы (2,2% в январе).

В январе 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат увеличились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +15,1% г/г (+8,1% г/г в декабре 2025 года) и составила 103 612 рублей, реальная – на +8,6% г/г (+2,4% г/г в декабре 2025 года).

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Аксайский район расположен в юго-западной части Ростовской области и прилегает с восточной стороны к городу Ростову-на-Дону. Район занимает площадь в 1162 кв. км.

Расстояние от административного центра - города Аксая - до города Ростова-на-Дону составляет: по карте - 11 км, по автодороге - 17 км. В составе района – 1 городская и 10 сельских администраций.

Население превышает 122,3 тыс. человек.

В составе района:

1. Аксайское городское поселение
2. Большелогоское сельское поселение;
3. Верхнеподпольненское сельское поселение;
4. Грушевское сельское поселение;
5. Истоминское сельское поселение;
6. Ленинское сельское поселение;
7. Мишкинское сельское поселение;
8. Ольгинское сельское поселение;
9. Рассветовское сельское поселение;
10. Старочеркасское сельское поселение;
11. Щепкинское сельское поселение.

Первое письменное упоминание о населенном пункте, расположенном на территории нынешнего г. Аксая, относится к 1570 году. Казачий городок неоднократно подвергался разорительным набегам со стороны турок, крымских татар и ногайцев. Однако удобное местоположение на высоком берегу при слиянии реки Аксая с Доном, на перекрестке сухопутных дорог, ведущих в столицу Войска Донского – Черкасск (ныне ст. Старочеркасская), вновь и вновь влекло сюда людей. Уже в 1742 году на карте появляется Усть-Аксайский стан по названию протекающей здесь реки (с тюркского «Ак-Су» – белая вода).

Аксайский район (центр - г. Аксай) как административная единица существует с 1924 года.

Указом Губернатора Ростовской области от 25.04.2020 № 47 станице Старочеркасской Аксайского района присвоено почетное звание Ростовской области «Населенный пункт воинской доблести».

Инвестиционный потенциал района высок и обусловлен целым рядом факторов. К ним можно отнести выгодное расположение относительно крупных транспортных путей, в частности по территории района проходит автомагистраль М4-Дон, агроклиматические условия, близость к Ростову-на-Дону. Все это определило основные векторы экономического развития. В числе приоритетных направлений - торговля и логистика, туризм и рекреация, малоэтажное строительство.

Бюджет района носит социальную направленность. Основная часть расходной части бюджета района ориентирована на решение социальных вопросов.

В районе работают десятки общеобразовательных школ, действуют детские музыкальные школы и школы искусств, детские сады, детский дом, детский приют, кадетский корпус, районный центр дополнительного образования детей, две детско - юношеских спортивных школы, ледовый каток, дворец спорта, городской стадион. Аксайский район один из немногих сельских районов, где в полном объеме сохранена сеть городских и сельских домов культуры, функционируют клубы и библиотеки.

Здравоохранение района представлено районной и участковыми больницами, фельдшерско-акушерскими пунктами и амбулаториями в сельских населенных пунктах. <https://www.donland.ru/activity/52/>

Темерницкий (известен также как **Совхоз Темерницкий**) — посёлок в Аксайском районе Ростовской области. Население 730 человек (третий по численности в сельпосе).

Входит в состав Щепкинского сельского поселения.

Был выделен в отдельный населённый пункт в 2008 году. Название дано по реке Темерник, протекающей в 2 км к западу от посёлка.^[1] До этого входил в состав посёлка Щепкин, несмотря на то, что расстояние между ними равно 6 км

В Темерницком имеется следующая уличная сеть^[4]:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 1. ул. Берёзовая | 1. ул. Молодёжная | 1. ул. Светлая |
| 2. ул. Ветеранов | 2. ул. Московская | 2. ул. Северная |
| 3. ул. Задонская | 3. ул. Моша | 3. ул. Солнечная |
| 4. ул. Западная | 4. ул. Новая | 4. ул. Сосновая |
| 5. ул. Земцова | 5. ул. Новосёлов | 5. ул. Спортивная |
| 6. ул. Лесная | 6. ул. Ореховая | 6. ул. Степная |
| 7. ул. Мира | 7. пер. Парковый | 7. ул. Строительная |
| 8. ул. Весенняя | | 8. ул. Маршала Конева |
| 9. бульвар Ростовский | | 9. ул. Маршала Жукова |

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 апреля 2008 г. Дата обращения: 14 июня 2012. Архивировано 21 ноября 2011 года.

2. По данным Викимапии; Расстояния измерены с помощью инструмента «измерение расстояния»; Нулевой километр Ростова — Площадь Советов, Аксая — Площадь Ленина; Имеются в виду только заасфальтированные дороги

3. Карта Аксайского района, 11 ВКЧ, Ростов-на-Дону, 2005 год

4. Улицы и почтовые индексы (недоступная ссылка)

5. Итоги Всероссийской переписи населения 2010 года. Том 1. Численность и размещение населения Ростовской области

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости на вторичном рынке.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект.

Цены на квартиры в Ростовской области вторичное жилье

Средняя цена за апрель 2026

108 240 Р/м² ↑ 0,53%

База недорогих квартир

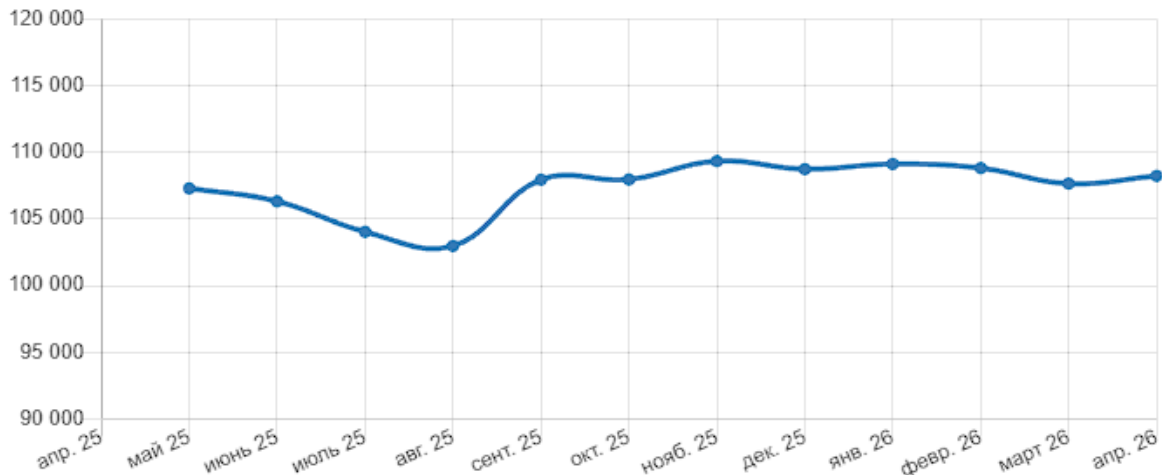
Однокомнатные	4 300 000 Р	↑ 0,40%	117 875 Р/м ²	↑ 0,46%
Двухкомнатные	5 390 000 Р	↑ 1,55%	102 993 Р/м ²	↑ 1,49%
Трехкомнатные	6 408 000 Р	↑ 1,44%	94 280 Р/м ²	↑ 0,68%
Многокомнатные (4+)			91 595 Р/м ²	↑ 1,70%

Цены на квартиры в новостройках

Средние цены на квартиры, Р/м² (по дням)



Средние цены на квартиры, Р/м² (по месяцам)



Динамика стоимости квартир в Ростовской области

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
апрель 2026	108 240 Р	↑ 0,53%
март 2026	107 659 Р	↓ 1,07%
февраль 2026	108 826 Р	↓ 0,28%
январь 2026	109 132 Р	↑ 0,35%
декабрь 2025	108 749 Р	↓ 0,54%
ноябрь 2025	109 349 Р	↑ 1,27%
октябрь 2025	107 973 Р	↑ 0,01%
сентябрь 2025	107 958 Р	↑ 4,82%
август 2025	102 986 Р	↓ 1,02%
июль 2025	104 047 Р	↓ 2,14%
июнь 2025	106 331 Р	↓ 0,90%
май 2025	107 307 Р	↓ 1,76%
апрель 2025	109 230 Р	

За 5 лет	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

<https://www.realtymag.ru/rostovskaya-oblast/aksayskiy/kvartira/prodazha/prices>

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024г.» к основным ценообразующим факторам, отражающим влияние на стоимость квартир относятся:

	Наименование фактора	Средний диапазон значений корректировок из доверительного интервала	Средний диапазон значений корректировок из расширенного интервала
1	Местоположение	0,67 – 1,00	0,61 – 1,00
2	Количество комнат	0,86 – 0,94	0,82 – 0,98
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,89 – 1,12	0,88 – 1,14
4	Материал стен	0,72 – 0,97	0,65 – 0,99
5	Уровень отделки квартиры	Разница в стоимости ремонта за 1 кв. м. от 5400 руб. до 25 700 руб.	
6	Уровень отделки квартир	0,77 – 0,89	0,66 – 0,93
7	Развитость инфраструктуры		
8	Близость к остановкам общественного транспорта	0,83 – 1,20	0,83 – 1,20
9	Состояние отделки	0,71 – 0,89	0,66 – 0,93
10	Этаж	0,89 – 0,98	0,87 – 1,00
11	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,69 – 0,86	0,63 – 0,90
12	Тип (планировка) квартиры	0,92 – 0,93	0,89 – 0,96
13	Передаваемые права	0,86 – 0,95	0,82 – 0,98
14	Транспортная доступность	0,83 – 1,20	0,83 – 1,20
15	Площадь кухни		
16	Наличие балкона/лоджии	0,91 – 0,93	0,89 – 0,96
17	Стадия строительства (для новостроек)	0,72 – 0,86	0,60 – 0,94
18	Состояние подъезда, мест общего пользования		

19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,88 – 0,90	0,86 – 0,94
20	Высота потолков	0,92 – 0,94	0,90 – 0,97
21	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,92 – 0,94	0,90 – 0,97
22	Видовые характеристики квартиры	0,89 – 0,93	0,85 – 0,97
23	Наличие огороженной придомовой территории	0,95 – 0,97	0,93 – 0,99
24	Наличие охраны дома	0,91 – 0,93	0,89 – 0,96
25	Дополнительные улучшения квартиры (мебель)	0,94 – 0,96	0,92 – 0,98

Основные выводы относительно рынка недвижимости.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2026 года темпы ВВП составили -1,5% г/г после -2,1% г/г в январе. Динамика экономики 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). С исключением сезонного фактора ВВП сохранился на уровне января 2026 года (0,0 м/м SA).

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.

Аксайский район – одна из наиболее перспективных территорий Ростовской области. Его экономический потенциал обусловлен в первую очередь уникальным географическим положением: Аксайский район граничит с городами Ростовом-на-Дону, Новочеркасском, Батайском. Наличие развитой инженерной инфраструктуры и большого количества свободных земель создает условия для строительства торгово-выставочных комплексов, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, жилых поселков.

По состоянию на апрель 2026 средняя цена за м² вторичной недвижимости (Ростовская область) составляет 108 240 руб.

Прошлый, текущий и ожидаемый спрос на имущество данной категории в рассматриваемой местности: объект реализуем, т.к. вторичный рынок оцениваемого объекта сложился, спрос на объекты недвижимости, аналогичные оцениваемому, существует.

Анализ достаточности и достоверности информации показывает, что она получена из открытых источников, опубликованных на сайтах аналитических компаний, а также на сайтах (порталах) продавцов объектов, аналогичных или идентичных оцениваемым. Ссылки на источники информации даны в тексте данной главы и в отчёте в сносках.

Полученные сведения достаточны для проведения расчётов и, по мнению оценщика, достоверны, в тех пределах, в которых оценщик может считаться компетентным при рассмотрении указанных публикаций.

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	Нет
--------------	-----

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

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

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

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
- 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.

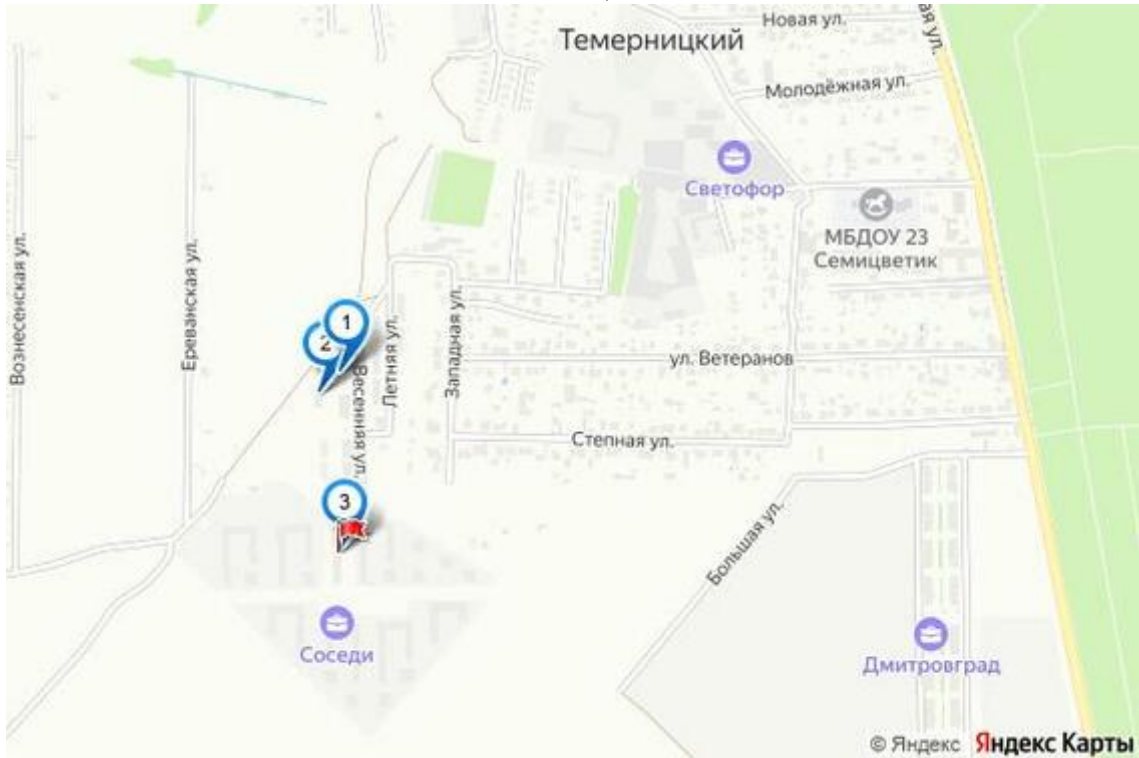
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/3	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/2	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/2
Источник информации	https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_13_et_3104325799?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXbHdkeGl0QmpKSEdBZUo2Ij9lisDXj8AAAA	https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kvartiry/1-k_kvartira_323_m_13_et_4793624613?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXbHdkeGl0QmpKSEdBZUo2Ij9lisDXj8AAAA	https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kvartiry/1-k_kvartira_324_m_13_et_7994002222?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYQ21ZMUk4QkdzUGo3bkNIIj9xIBa8j8AAAA	https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kvartiry/kvartira-studiya_25_m_23_et_8013479448?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNM2xhZUd5Z1dlldnNGTWljIj9dFw_pz8AAAA
Цена предложения, руб.	3 500 000	3 550 000	3 299 000	3 000 000
Цена за 1 кв. м, руб.	109 034	109 907	101 821	120 000
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	-	-	-	-
Год постройки	2016	2017	2017	2016
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	1	1	1	2
Этажность здания	3	3	3	3
Наличие мебели/техники	есть	есть	есть	есть
Площадь, кв. м	32,10	32,30	32,40	25,00
Физическое состояние	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)	Отличное (евроремонт)

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ростовская обл, Аксайский р-н, посёлок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2, кв 3	Объект оценки
1	Ростовская обл, Аксайский р-н, посёлок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/3	1
2	Ростовская обл, Аксайский р-н, посёлок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/2 Ростовская обл, Аксайский р-н, посёлок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/2	2, 4
3	Ростовская обл, Аксайский р-н, посёлок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2	3

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. По данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород 2024г., под редакцией Лейфера Л.А., скидка на цены предложений для квартир на активном рынке составляет:

старый фонд 6,2% (от 3,5% до 8,9%);

массовое жилье советской постройки 5,5% (от 2,9% до 8,0%);

массовое современное жилье 4,5% (от 2,4% до 6,7%);

жилье повышенной комфортности 4,5% (от 2,1% до 6,9%).

Корректировка на торг принята в размере среднего значения -4,5% для массового современного жилья.

Корректировка на вид сделки.

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

Корректировка не проводится, так как по данному параметру различий между объектом оценки и сопоставимыми объектами не выявлено.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен объекта является достаточно важным ценообразующим фактором. Размер корректировки принят на основе данных "Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород 2024г., под редакцией Лейфера Л.А.:

отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами 0,95 (от 0,90 до 0,99);

отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами 0,92 (от 0,88 до 0,96).

Корректировка не проводится, так как по данному параметру различий между объектом оценки и сопоставимыми объектами не выявлено.

Корректировка на год постройки.

Год постройки здания, в котором расположен объект, является достаточно важным ценообразующим фактором. Размер корректировки принят на основе данных "Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород 2024г., под редакцией Лейфера Л.А.:

отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, в доме в хорошем состоянии (новом доме) 0,84 (от 0,78 до 0,90);

отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в не удовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в хорошем состоянии (новый дом) 0,72 (от 0,63 до 0,81).

Корректировка не проводится, так как по данному параметру различий между объектом оценки и сопоставимыми объектами не выявлено.

Корректировка на этаж.

Расположение квартир на первых и последних этажах (крайних этажах), в силу сложившихся традиций, оказывает негативное влияние на цену квартир: покупатели, как правило, требуют увеличения скидки при торге, по сравнению с такими же квартирами, но находящимися на средних этажах. По данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород 2024г., под редакцией Лейфера Л.А.:

отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже 0,90 (от 0,89 до 0,91);

отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже 0,98 (от 0,97 до 0,99).

Объект оценки, как и большинство сопоставимых объектов аналогов расположены на первых этажах жилых домов, в отличие от ОС4, который расположен на среднем этаже, величина корректировки для ОС4 составит -10%.

Корректировка на этажность.

Немалую роль в ценообразовании квартиры играет этажность дома. Этот показатель характеризует капитальность строений и уровень комфортности проживания в нем. В современных городах сложился различный тип этажности жилых домов. До 5 этажей в основном старый фонд или коттеджи, 5 этажей - "сталинки", "хрущевки", 9-10 этажей - "улучшенки", 10 этажей и выше жилье повышенной комфортности. Чем выше жилой дом, тем дороже стоимость кв. м. По информации риэлторов АН КУН "Титул" (тел. 290-78-78) разница в стоимости может достигать 5%.

Корректировка не проводится, так как по данному параметру различий между объектом оценки и сопоставимыми объектами не выявлено.

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).

Расчет поправки производится на основе данных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» от 01.01.2026г. <https://statrielt.ru/index.php/analiz-rynka> (статистика доступна по платной подписке).

Расчет корректировки выполняется по следующей формуле: $K_p = (S_o / S_a)^n$ где:

K_p – поправка на размер общей площади;

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, кв.м.;

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, кв.м.;

n – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения), равный -0,11.

Корректировка в размере -3% применяется для большинства сопоставимых объектов аналогов. Корректировка в размере -6% применяется для ОС4.

Корректировка на местоположение.

Данная корректировка используется, когда характеристики местоположения сравнимых и оцениваемого объекта отличаются друг от друга, т.к. местоположение объекта недвижимости является важным фактором, определяющим его стоимость. По данным "Справочника оценщика недвижимости-2024. Квартиры" Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород 2024г. Административно-культурный, исторический центр города 1,0; Центры административных районов города, зоны точечной застройки 0,92 (от 0,87 до 0,98); Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы 0,86 (от 0,80 до 0,91); Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки 0,80 (от 0,73 до 0,87); Окраины городов, промзоны 0,69 (от 0,61 до 0,78).

Корректировка не проводится, так как объект оценки и сопоставимые объекты расположены в п. Темерницкий, Аксайского района, Ростовской области.

Корректировка на наличие мебели/техники.

По данным сайта Стат Риелт <https://statrielt.ru/> на 01.01.2026 г., 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).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящаяся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом 1,04 (1,01 - 1,06).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продавать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью ее вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.



Рассматриваемая квартира оценивается без мебели, а все сопоставимые объекты аналоги продаются с мебелью и бытовой техникой, величина корректировки принята в размере среднего значения -4%.

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 -4000	от -6000	от -8500	от -11500	от -13500
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -2000	от -4500	от -7500	от -9500
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 6000	от 2000	от 0	от -2500	от -5500	от -7500
Хорошее состояние	от 8500	от 4500	от 2500	от 0	от -3000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 11500	от 7500	от 5500	от 3000	от 0	от -2000
Ремонт премиум класса	от 13500	от 9500	от 7500	от 5000	от 2000	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 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:

3 888 650 (три миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч шестьсот пятьдесят) 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		Аналог № 4	
Адрес	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2, кв 3	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/3	0,0%	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/2	0,0%	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, Ростовский б-р, д 2	0,0%	Ростовская обл, Аксайский р-н, поселок Темерницкий, ул Весенняя, д 4/2	0,0%
Цена предложения, руб.	—	3 500 000		3 550 000		3 299 000		3 000 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	109 034		109 907		101 821		120 000	
Уторговывание	—	-4,5%		-4,5%		-4,5%		-4,5%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	104 128		104 961		97 239		114 600	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Год постройки	2 017	2016	0,0%	2017	0,0%	2017	0,0%	2016	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	1	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%	2	-10,0%
Этажность здания	3	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Наличие мебели/техники	—	есть	-4,0%	есть	-4,0%	есть	-4,0%	есть	-4,0%
Площадь, кв. м	44,10	32,10	-3,0%	32,30	-3,0%	32,40	-3,0%	25,00	-6,0%
Общая процентная поправка		-11,5%		-11,5%		-11,5%		-24,5%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Отличное (евроремонт)	-5 500	Отличное (евроремонт)	-5 500	Отличное (евроремонт)	-5 500	Отличное (евроремонт)	-5 500
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		90 995		91 768		84 612		85 100	
Весовые коэффициенты		0.2549		0.2549		0.2549		0.2353	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								88 178	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								3 888 650	

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	3 888 650	1,0	3 890 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "МЕМФИС"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, п Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3, составляет: 3 890 000 (три миллиона восемьсот девяносто 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 ($t_{л}$), 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 $t_{д}$, 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 14,28% (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.	3 890 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,28
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	3 240 000

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: Ростовская область, р-н Аксайский, п Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3, составляет: 3 240 000 (три миллиона двести сорок 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 оценку;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- Нет данных
- <https://dom.mingkh.ru/rostovskaya-oblast/temernickiy/1137215>
- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/1-k_kvartira_321_m_13_et_3104325799?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXbHdkeGl0QmpKSEdBZUo2Ijt9IisDXj8AAAA
- https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/1-k_kvartira_323_m_13_et_4793624613?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXbHdkeGl0QmpKSEdBZUo2Ijt9IisDXj8AAAA
- https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/1-k_kvartira_324_m_13_et_7994002222?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYQ21ZMUk4QkdzUGo3bkNIIjt9xIBa8j8AAAA
- https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/kvartira-studiya_25_m_23_et_8013479448?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNM2xhZUd5Z1dldnNGTWljIj9dFw_pz8AAAA
- <http://special.mintrud.donland.ru/Default.aspx?pageid=78780>
- <http://maps.yandex.ru>
- ООО КУН "Титул", тел. 290-78-78
- <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

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Морикова Елена Михайловна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 616201723451
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
12 мая 2009 года, регистрационный № 005668

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**



0001628 *

ООО «МТ-ГРАФ», с. Москва, 2020 г., тиража 8 А1792

г. Ростов-на-Дону, Россия

«20» марта 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 80235/776/50017/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 80235/776/50017/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Морикова Елена Михайловна
г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д.66/2, кв.45
ИНН 616201723451
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
2. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
3. С 00:00 часов «05» апреля 2025 г. по 24:00 часов «04» апреля 2026 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
 - 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»
Юридический адрес:
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б
Почтовый (фактический) адрес филиала:
344022, Ростов-на-Дону,
ул. Суворова, 117/73
Тел.: 8 800 333 0 999
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593

Заместитель директора - руководитель розничного блока
АО «АльфаСтрахование»


Османова А.А.

м.п.

Доверенность № № 077/21 от 18.01.2021 г.
Переадресованная договор № 80235/776/50010/24

СТРАХОВАТЕЛЬ

Морикова Елена Михайловна
Зарегистрированный по адресу: г. Ростов-на-Дону,
ул. Еременко, д.66/2, кв.45
ИНН 616201723451


Морикова Е. М.

г. Ростов-на-Дону, Россия

«23» марта 2026 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 80235/776/50010/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 80235/776/50010/26 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Морикова Елена Михайловна
г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д.66/2, кв.45
ИНН 816201723451
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 16.09.2024 г.
2. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
3. С 00:00 часов «05» апреля 2026 г. по 24:00 часов «04» апреля 2027 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный фактом в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»


Юридический адрес:
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б
Почтовый (фактический) адрес филиала:
344022, Ростов-на-Дону,
ул. Суворова, 117/73
Тел.: 8 800 333 0 999
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 301018102000000000593
БИК: 044525593

СТРАХОВАТЕЛЬ

Морикова Елена Михайловна

Зарегистрированный по адресу: г. Ростов-на-Дону,
ул. Еременко, д.66/2, кв.45
ИНН 816201723451

Заместитель директора - руководитель корпоративного
блока АО «АльфаСтрахование»


Горбов В.С.

Горбов В.С.

м.п.

Доверенность № 3638/22N от 30.03.2022 г.
Перезаключенный договор, № 80235/776/50010/25



Морикова Е. М.



ДИПЛОМ

о дополнительном (к высшему) образовании

ИНК 079703

Настоящий диплом выдан

Влеке

Звостовой

Михайловке

Востокском

на основании того, что за время обучения в Востокском

государственном строительном университете

в период с 22 сентября 2008 г. по 21 марта 2009 г.

он(она) освоил(а) образовательную программу Оценка

стоимости предприятий (бизнеса)

в соответствии с Государственными требованиями к минимуму содержания и уровню профессиональной подготовки для присвоения дополнительной квалификации оценщик

дополнительно к квалификации экономист

присвоенной на основании диплома ФГ 2475738

по направлению (специальности) высшего профессионального образования "Бухгалтерский учет, анализ и аудит"

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 марта 2009 г.

удостоверяет получение Звостовой В.М.

дополнительной квалификации оценщик

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Рохтар (Директор)

Город: Восток-на-Дону 21 марта 2009 г.



Диплом о дополнительном (к высшему) образовании является государственным документом о присвоении дополнительной квалификации

Диплом о дополнительном (к высшему) образовании дает право ведения профессиональной деятельности, связанной с полученной дополнительной квалификацией

Действителен при предъявлении диплома о высшем профессиональном образовании



Регистрационный номер 13848

г. Ростов-на-Дону, Россия

«10» апреля 2023 г..

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 80235/776/500009/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 80235/776/500009/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «МЕМФИС»
Россия, 344082, Ростовская область, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ПР-КТ БУДЕННОВСКИЙ, Д.35,
КВ.5А
ИНН: 6163051884 КПП: 616401001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «05» мая 2023 г. по 24:00 часов «04» мая 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация


СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
Для документов: 007502
Горбов В.С./


СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Мемфис»
М.П. / Сосницкий Е. Г./

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН



Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Ростовской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.04.2026, поступившего на рассмотрение 01.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43681172			
Кадастровый номер:	61.02.0600005.9428		
Номер кадастрового квартала:	61.02.0600005		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, р-н Аксайский, п. Темерницкий, б-р Ростовский, д. 2, кв. 3		
Площадь:	44.1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1626767.86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61.02.0600005.9425		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов вулканурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Россекина Ирина Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 05.06.2017		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 199714614797892655219104000497848
 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2037

ПОЛНОЕ ВНЕШНЕЕ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Право собственности/ЕГРН

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 5	
01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43681172	
Кадастровый номер: 61:02:0600005:9428	
Сведения о признании 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 жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования.	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки.	Сведения, необходимые для заполнения раздела. 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получитель выписки.	Гаража Эльвина Рафикова, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5
01.04.2026г. № КУ/ВН-001/2026-43681172	
Кадастровый номер: 61-02-0600005-9428	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Физическое лицо</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>2.1 Собственность 61-02-0600005-9428-61.003/2017-3 07.12.2017 18:19:36</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>07.12.2017 18:21:22</p> <p>номер государственной регистрации: 61-02-0600005-9428-61.003/2017-4</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 07.12.2017 242 месяца с даты предоставления кредита</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств № 623/2005-0008040, выдан 30.11.2017</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p>
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997481847959050531910606379440 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.09.2027</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

Право собственности/ЕГРН

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 5	
01.04.2026г. № КУЗВИ-001/2026-43681172	
Кадастровый номер: 61.02.0600005.9428	
	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>5 Договоры участия в долевом строительстве:</p> <p>6 Заявления в судебном порядке права требования:</p> <p>7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</p> <p>9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>11 Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p>
	<p>не зарегистрировано</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>отсутствуют</p>

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 83997441847959505531910606539440 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.09.2027</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Право собственности/ЕГРН

Раздел 8 Лист 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела: 3
01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43681172	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 61:02:0600005:9428	Номер этажа (этажей): 1

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ № 623/2005-0008040****п. Темерницкий Аксайский район
Ростовская область**

«30» ноября 2017 года

Госпожа Бирюкова Елена Николаевна, «21» января 1975 года рождения, место рождения: х. Украинский Красносулинского р-на Ростовской области, пол: женский, гражданство: Россия, паспорт 60 03 766521, выдан Отделом внутренних дел г. Гуково Ростовской области, «01» марта 2003 года, код подразделения: 612-017, зарегистрированный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Гуково, ул. Мира, дом 4, кв. 1, именуемая в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны

господин Скорытченко Илья Игоревич, «02» апреля 1989 года рождения, место рождения: ст. Обливская Ростовской обл. РСФСР, пол: мужской, гражданство: Россия, паспорт 60 08 434527, выдан ТП в Станице Обливская межрайонного отдела УФМС России по Ростовской обл. в гор. Морозовске, «23» апреля 2009 года, код подразделения: 610-049, зарегистрированный по адресу: Россия, Ростовская область, Обливский район, ст-ца Обливская, ул. Грызлова, дом 6, кв. 1, именуемый в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны, далее именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ПОКУПАТЕЛЬ** за счет собственных денежных средств и денежных средств, предоставляемых **КРЕДИТОРОМ - Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)**, находящийся по адресу: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35, ИНН 7710353606, Кор/счет 3010181010000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525716, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1623) (далее – **КРЕДИТОР**) **ПОКУПАТЕЛЮ** в кредит согласно Кредитному договору № **623/2005-0008040** от «30» ноября 2017 года, заключенному в городе Ростове-на-Дону между **ПОКУПАТЕЛЕМ** и **КРЕДИТОРОМ** (далее – Кредитный договор), покупает в собственность у **ПРОДАВЦА** квартиру, находящуюся по адресу: **Ростовская область, Аксайский р-н, п. Темерницкий, б-р Ростовский, д.2, кв. 3** (далее – **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**).

Кредит (далее – «Кредит») согласно Кредитному договору предоставляется **КРЕДИТОРОМ** в размере **900 000,00 (Девятьсот тысяч и 00/100) рублей Российской Федерации** сроком на **242 (Двести сорок два)** календарных месяца. За полученный Кредит **ПОКУПАТЕЛЬ** уплачивает Кредитору Проценты из расчета годовой процентной ставки в размере **10,45 (Десять целых сорок пять сотых) процентов годовых**.

На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является **КРЕДИТОР**. Права **КРЕДИТОРА** как залогодержателя удостоверяются закладной. Регистрирующий орган: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (далее – Регистрирующий орган).

1.2. Указанный **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** находится в собственности **ПРОДАВЦА** на основании: Акта приема-передачи объекта долевого строительства от 26.08.2017 г.; Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №61-RU61502311-43-2017 от 26.06.2017 г. Орган выдачи: Администрация Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской



области; Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома №3 от 16.02.2017 г. Дата регистрации: 27.02.2017 г. Номер регистрации: 27.02.2017 г. Номер регистрации: 61:02:0600005:5969-61/003/2017-17, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2017 г., запись регистрации права №61:02:0600005:9428-61/003/2017-11. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 21.09.2017 г.

1.3. Указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ состоит из 2 (двух) жилых комнат, имеет общую площадь 44,1 (Сорок четыре целых одна десятая) кв.м., жилая площадь 25,1 (Двадцать пять целых одна десятая) кв., находится на 1 (первом) этаже жилого дома. Кадастровый номер: 61:02:0600005:9428.

1.4. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ продается по цене **1 500 000,00 (Один миллион пятьсот тысяч и 00/100)** рублей Российской Федерации.

1.5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен, а также лиц, обладающих правом пользования указанным ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ, не имеется.

Также ПРОДАВЕЦ подтверждает и гарантирует, что:

- не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.
- на приобретение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ не использовались средства материнского капитала, что ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

1.6. На момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ никто не зарегистрирован.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ производится в следующем порядке:

2.1.1. Сумма, равная **600 000,00 (Шестьсот тысяч и 00/100)** рублей Российской Федерации, оплачена ПОКУПАТЕЛЕМ, за счет собственных средств ПРОДАВЦУ до подписания настоящего Договора, в связи с чем ПРОДАВЕЦ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что указанная сумма им получена.

2.1.2. Оплата суммы **900 000,00 (Девятьсот тысяч и 00/100)** рублей Российской Федерации производится посредством аккредитива. **Скорытченко Илья Игоревич** течение 1 (Одного) рабочего дня с даты заключения настоящего Договора открывает безотзывный, покрывтый, безакцептный аккредитив в Банке ВТБ 24 (публичное акционерное общество) (Банк – эмитент) в **900 000,00 (Девятьсот тысяч и 00/100)** рублей Российской Федерации сроком на 30 (тридцать) календарных дней. Расходы по аккредитиву несет **Скорытченко Илья Игоревич**.



3.3.3. Принять от ПРОДАВЦА вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За нарушение ПРОДАВЦОМ обязательства, установленного п.3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4. Договора, за каждый день просрочки.
- 4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4. Договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 5.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ подлежит государственной регистрации. Одновременно с подачей на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующий орган представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявление/заявления ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 5.2. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав недвижимости. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.
- 5.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦА на указанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.
- 5.4. На основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА – Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), находящегося по адресу: 101000, Российская Федерация, г. Москва, ул. Мясницкая, д.35, ИНН 7710353606, Кор./счет 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525716, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1623), предоставившего ПОКУПАТЕЛЮ ипотечный кредит на покупку ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.5. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ с момента государственной регистрации перехода права собственности по Договору к нему.



- 5.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ, Стороны несут в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 5.7. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- 5.8. Настоящий Договор заключен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру ПРОДАВЦУ, ПОКУПАТЕЛЮ, Банку и органу, осуществляющему государственную регистрацию прав.
- 5.9. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 343, 348, 349, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «О внесении изменений в Главы 1, 2, 3 и 4 Части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Закона Российской Федерации «О Залог»: ст. 20, 36-39; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 Сторонам известно и понятно.
- 5.10. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.
- 5.11. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 5.12. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотека в силу закона подлежат регистрации в Регистрирующий орган.

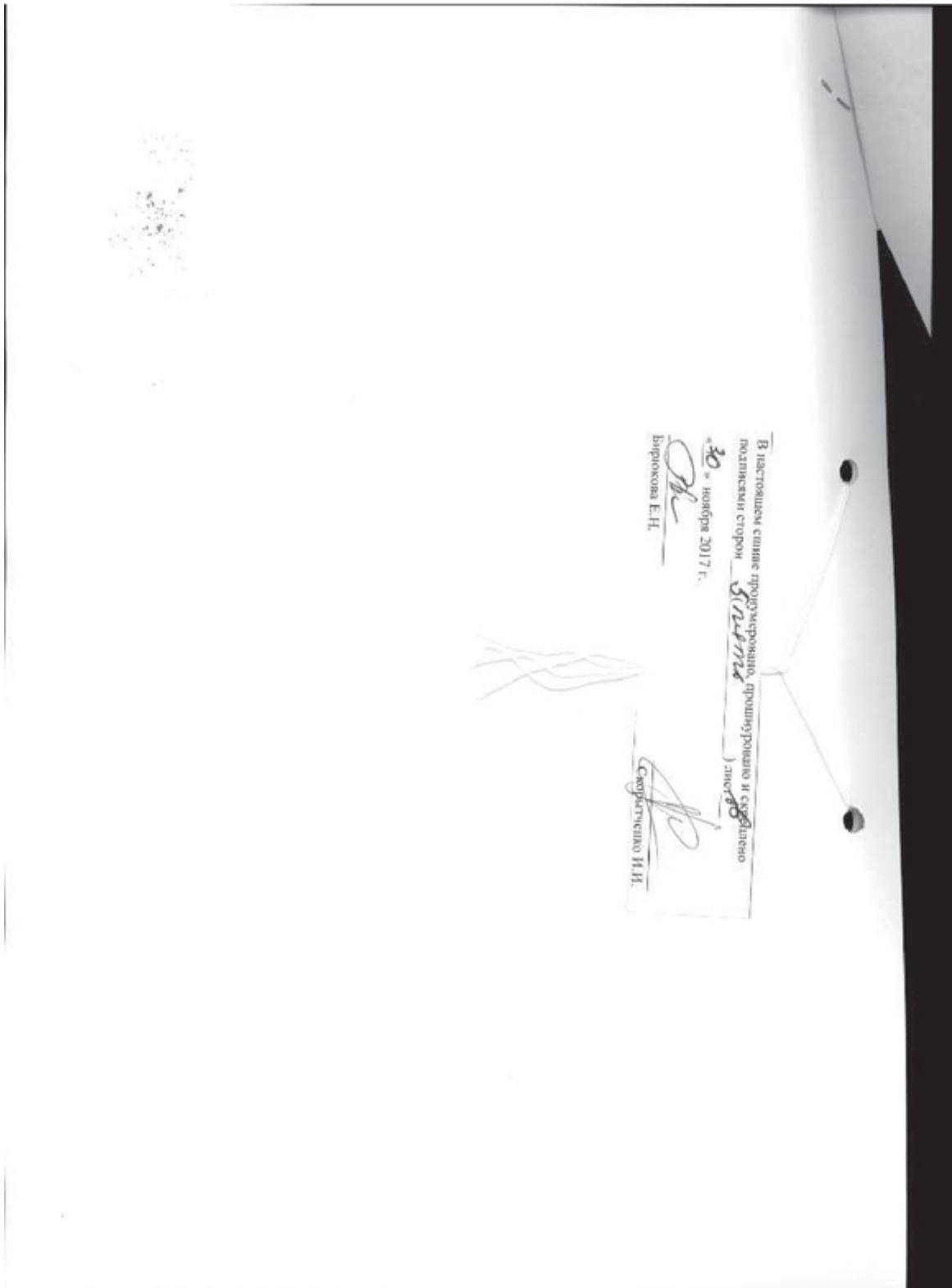
6. ПОДПИСИ СТОРОН:**ПРОДАВЕЦ**

Ок Вирюкова Елена Николаевна

ПОКУПАТЕЛЬ

Стефанович Иван Иванович

Право собственности/ЕГРН

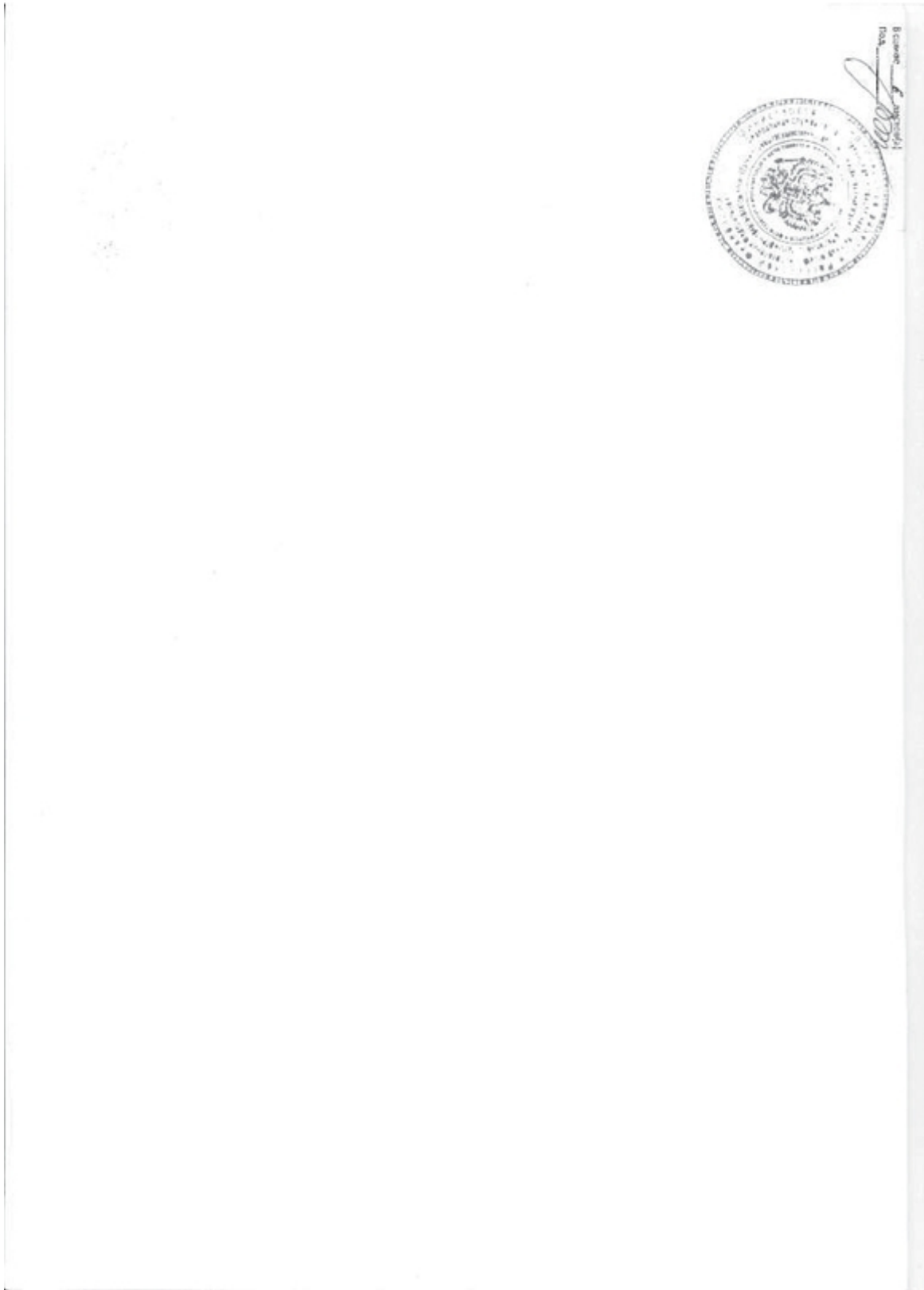


Право собственности/ЕГРН

Приложение к Договору купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств № 623/2003-0008040 от 30.11.2017 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вустьской области	
Произведена государственная регистрация права собственности	
Дата регистрации	07.12.2017
Номер регистрации	54-02/003/01/003/2017-4
Регистратор	Ильина Т.А.
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области	
Произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона	
Дата регистрации	07.12.2017
Номер регистрации	54-02/003/01/003/2017-4
Регистратор	Ильина Т.А.

Право собственности/ЕГРН



Задание на оценку

Задание на оценку

Объект оценки:		<i>(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)</i>	
Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правоустанавливающими документами, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки	
Квартира пл. Площадь: 44,1 кв. м.	<i>Ростовская область, р-н Ахсайский, п Темерницкий, б-р Ростовский, д 2, кв 3</i>	<i>право собственности</i>	
Цель оценки:	<i>Определение стоимости</i>		
Вид определяемой стоимости:	<i>рыночная</i>		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<i>Для банкрота</i>		
Дата оценки*:	<i>07.04.2026 г.</i>		
Срок проведения оценки:**	<i>с 01.04.2026 г. по 07.04.2026 г.</i>		
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика***	<i>07.04.2026 г.</i>		
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ****	<i>4 900 рублей</i>		
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<i>Оценка объекта проводится с фотографированием объекта без внутреннего осмотра.</i>		
Дополнительная информация по объекту оценки	<i>Среднее жилое состояние¹ требуется косметический ремонт</i>		

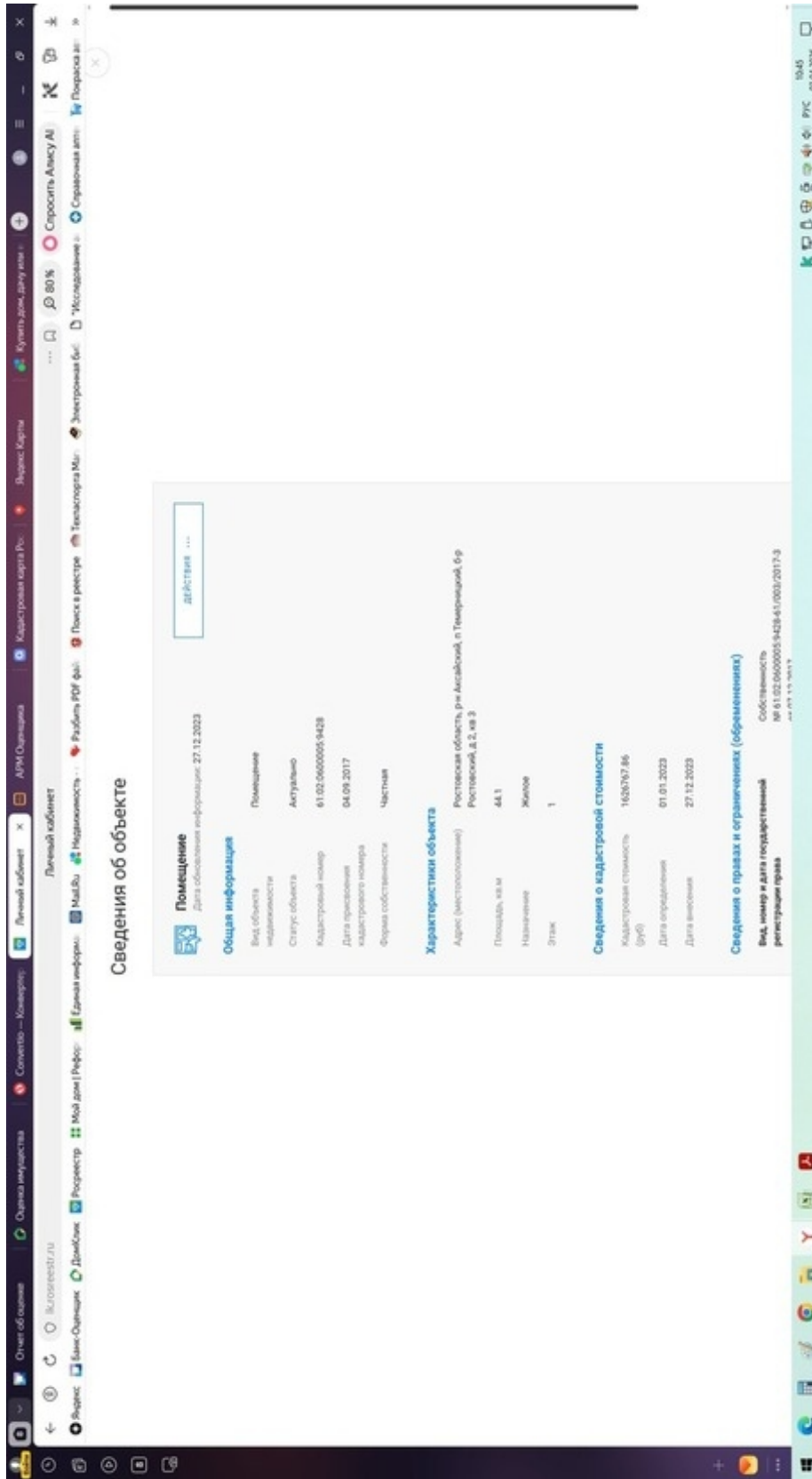
Представитель ВТБ (ПАО)
 Главный специалист ОУЗА СФУ
 ВТБ (ПАО) Крамаров Р.М.
 Мт. 8-988-575-71-06
 01.04.2026 г.



(подпись)

15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра



Сведения об объекте

Помещение
Дата обновления информации: 27.12.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:02:0600005:9428
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская область, р-н Ахтынский, п/г Тимирязевский, б/р Ростовский, д. 2, кв. 3
Площадь, кв. м	44,1
Назначение	Жилое
Этаж	1

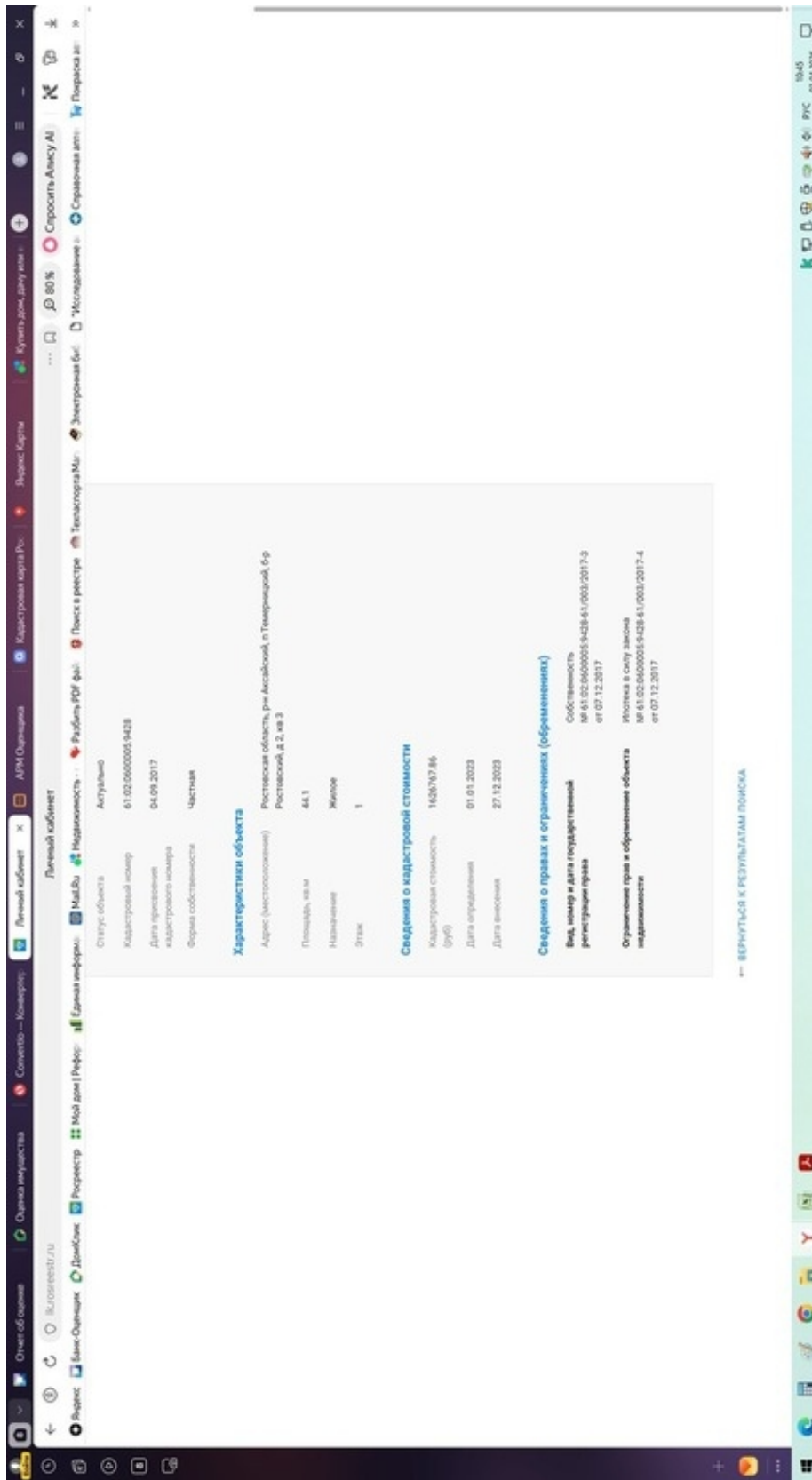
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1626767,86
Дата определения	01.01.2023
Дата вноса	27.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61:02:0600005:9428-41/003/2017.3 от 17.10.2017
---	--

Данные Росреестра



Личный кабинет

Статус объекта: Актуально

Кадастровый номер: 61/02/0600005/9428
 Дата вступления в силу кадастрового номера: 04.09.2017
 Форма собственности: Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Ростовская область, р/н Асхабов, п. Тимирязевый, б/р Ростовский, д.2, кв.3

Площадь, кв.м: 44.1
 Назначение: Жилое
 Этаж: 1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 1628767.86
 Дата определения: 01.01.2023
 Дата внесения: 27.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

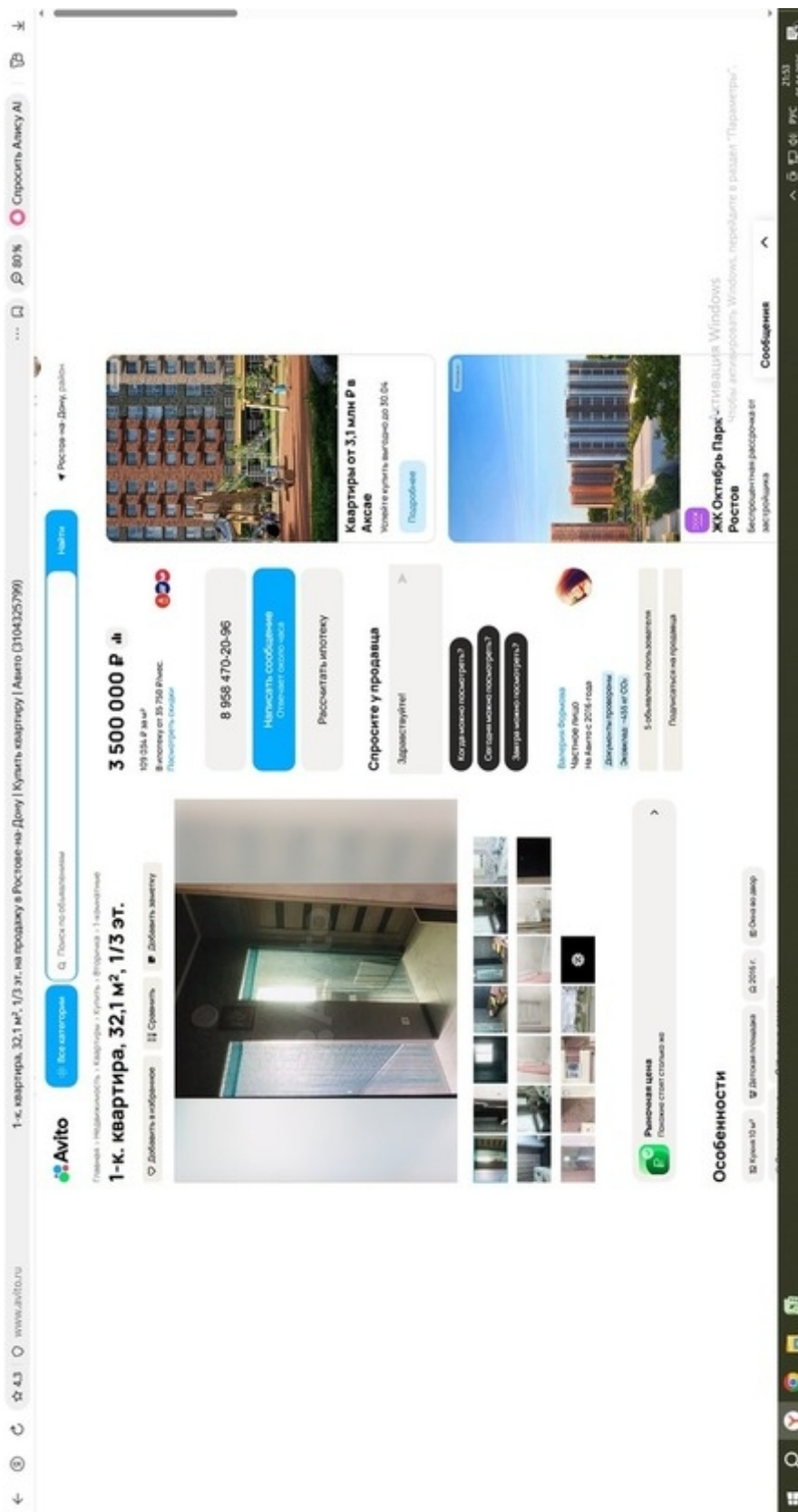
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 61/02/0600005/9428-61/003/2017-3 от 07.12.2017

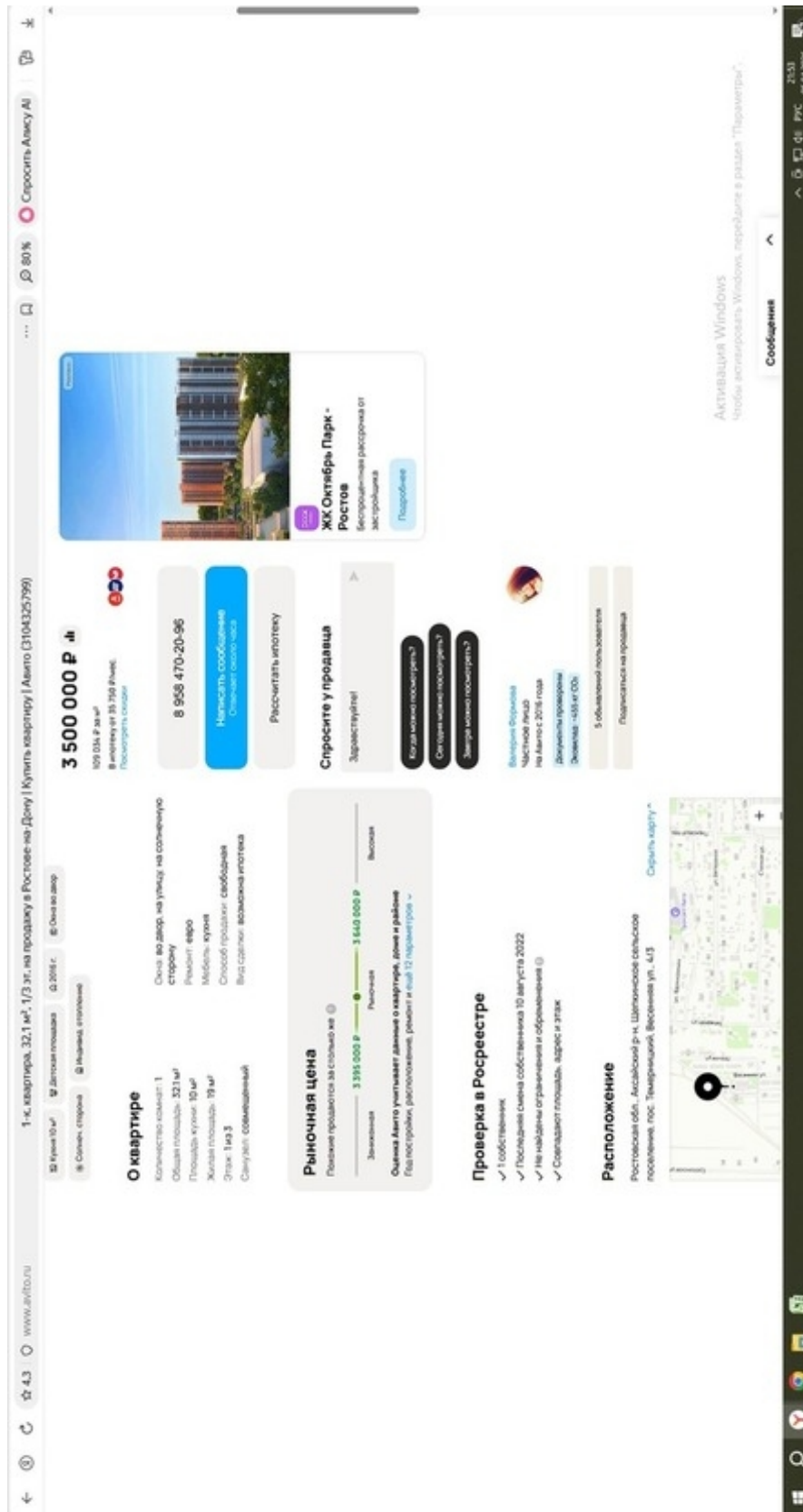
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: Ипотека в силу закона № 61/02/0600005/9428-61/003/2017-4 от 07.12.2017

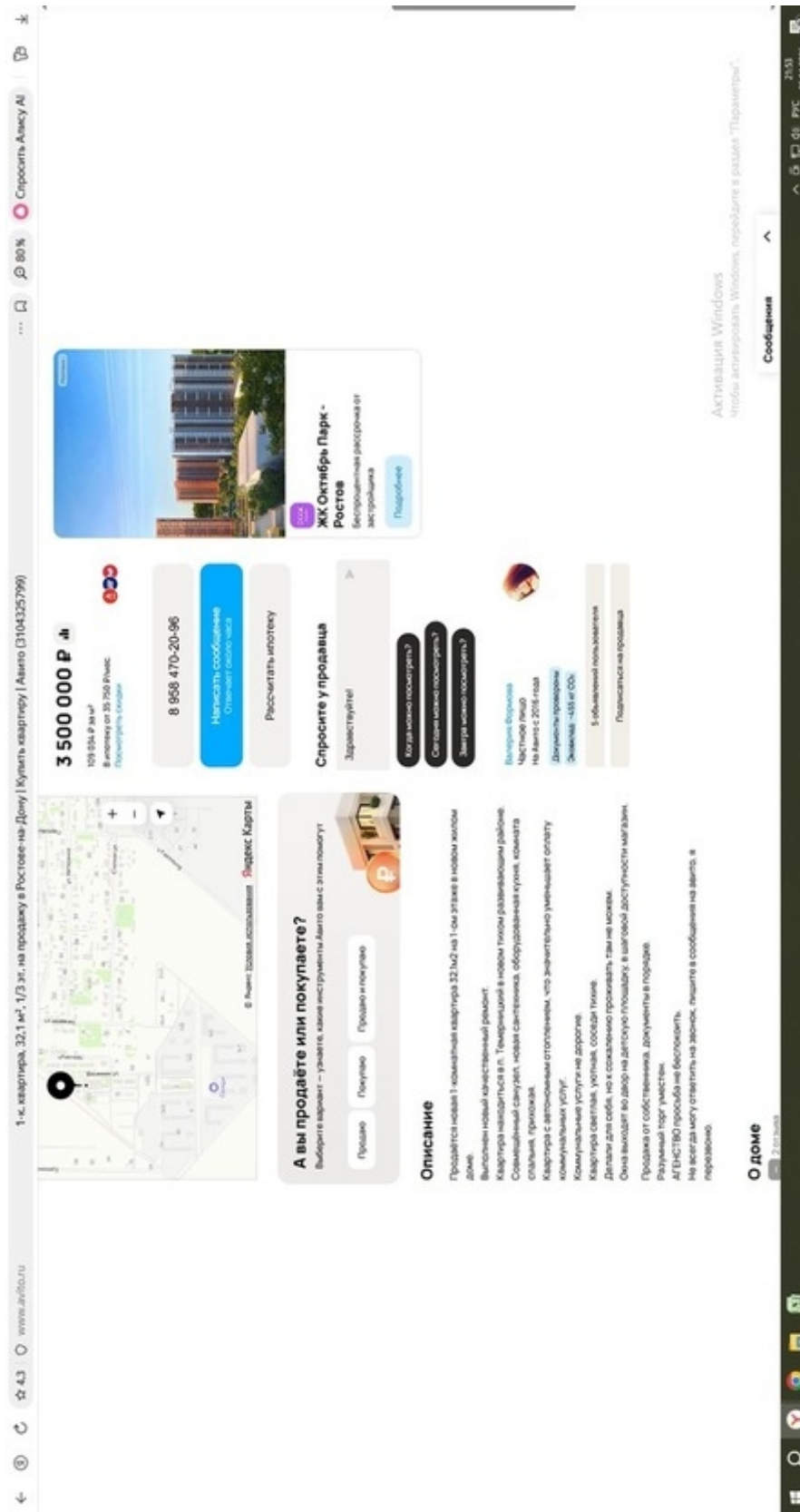
[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

16 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1







1-к. квартира, 32,1 м², 1/3 эт. на продажу в Ростове на Дону | Купить квартиру | Авито (3104325799)

квартира с авторскими отделочным, что значительно уменьшает оплату коммунальные услуги.
 Коммунальные услуги на дороге
 Квартира светлая, уютная, соседни тихие.
 Далеко для себя, но к магазину проехать там не сложно.
 Очень выгода во двор на детскую площадку в шаговой доступности магазины.
 Продажа от собственника. Документы в порядке.
 Резумный торг уместен.
 АГЕНСТВО посредств не беспокоить.
 Не всегда могу ответить на звонок, пишите в сообщении на авито, а переводом.

О доме

- 2 комнаты
- Тип дома панельный
- Грунтовый пол: нет
- В доме газ
- Езд построяли 2016
- Этажей в доме 3
- Двор детская площадка
- Пансионерский пол: нет
- Парковка открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья Первоначальный взнос Срок кредита

3 500 000 Р 1 000 000 Р 30% 20 лет

500 тыс Р 100 млн Р 20% 90% 5 10 15 20

9 предложений от банков

Предложение от	Ставка от	Далее от
Сбербанк России	16,5%	55 000 Р
ВТБ	16,5%	55 000 Р
АКБ "Авангард-Кубань"	16,5%	55 000 Р
АКБ "Юниастранс Банк"	16,5%	55 000 Р
АКБ "Сбербанк России"	16,5%	55 000 Р
АКБ "ВТБ"	16,5%	55 000 Р
АКБ "Авангард-Кубань"	16,5%	55 000 Р
АКБ "Юниастранс Банк"	16,5%	55 000 Р
АКБ "Сбербанк России"	16,5%	55 000 Р
АКБ "ВТБ"	16,5%	55 000 Р

[Смотреть предложения](#) [Проверить, какую ли ипотеку](#)

3 500 000 Р
 109 кв. м в м²
 В ипотеку от 30 750 руб.
[Получить ипотеку](#)

8 958 470-20-96
[Написать сообщение](#)
 Ответить сейчас

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
 Задайте вопрос!

[Куда можно посмотреть?](#)
[Сколько можно посмотреть?](#)
[Загружено фото документов?](#)

Владимир Владимирович
 Частный продавец
 На сайте с 2018 года
 Документы проверены
 Живет в -50 м от СД

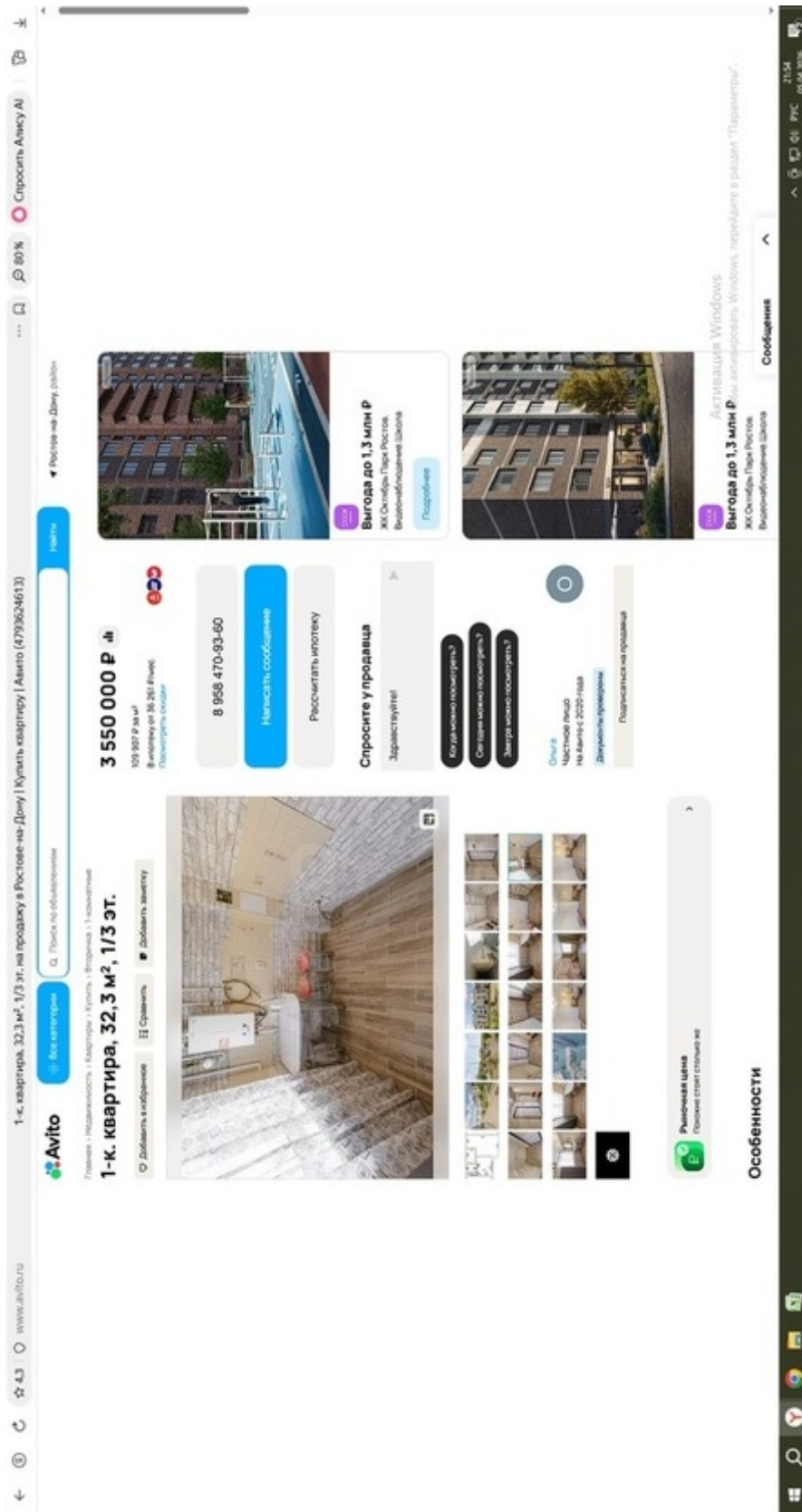
[Соблаженный пользователем](#)
 Подписаться на продавца

ЖК Октябрь Парк - Ростов
 Беспрецедентная распродажа от застройщика
[Подробнее](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

№ 3104325799 18 марта в 22:29 1077 просмотров (48 человек) [Помочь](#)



1-к. квартира, 32.3 м², 1/3 эт., на продажу в Ростове-на-Дону | Купить квартиру | Авито (4793624613)

www.avito.ru

4.3

80%

Спросить Агента AI

Особенности

109 907 ₽ за м²
В ипотеку от 38 261 руб/мес.
[Посчитать ипотеку](#)

3 550 000 ₽

8 958 470-93-60

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Мне нужна консультация?](#)

[Сейчас мне неудобно писать?](#)

[Заглянуть лично посмотреть?](#)

Сделка
Частное лицо
На Авито с 2020 года
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 32.3 м²
Жилая площадь: 19 м²
Этаж: 1 из 3
Высота потолков: 3 м

Статуя (символический)
Сквозь во двор
Ремонт евро
Терраса под елью
Мебель: современные диваны
Сквозь проходы: свободная

Рыночная цена

Рыночная цена
Последнее предложение за последние 30 дней

Заказывала: 3 511 400 ₽ — Рыночная: 3 744 800 ₽ — Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе. Для подробной информации, ремонт и т.д. смотрите фото.

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 15 ноября 2023
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Соответствует площади, адресу и этажу

Расположение

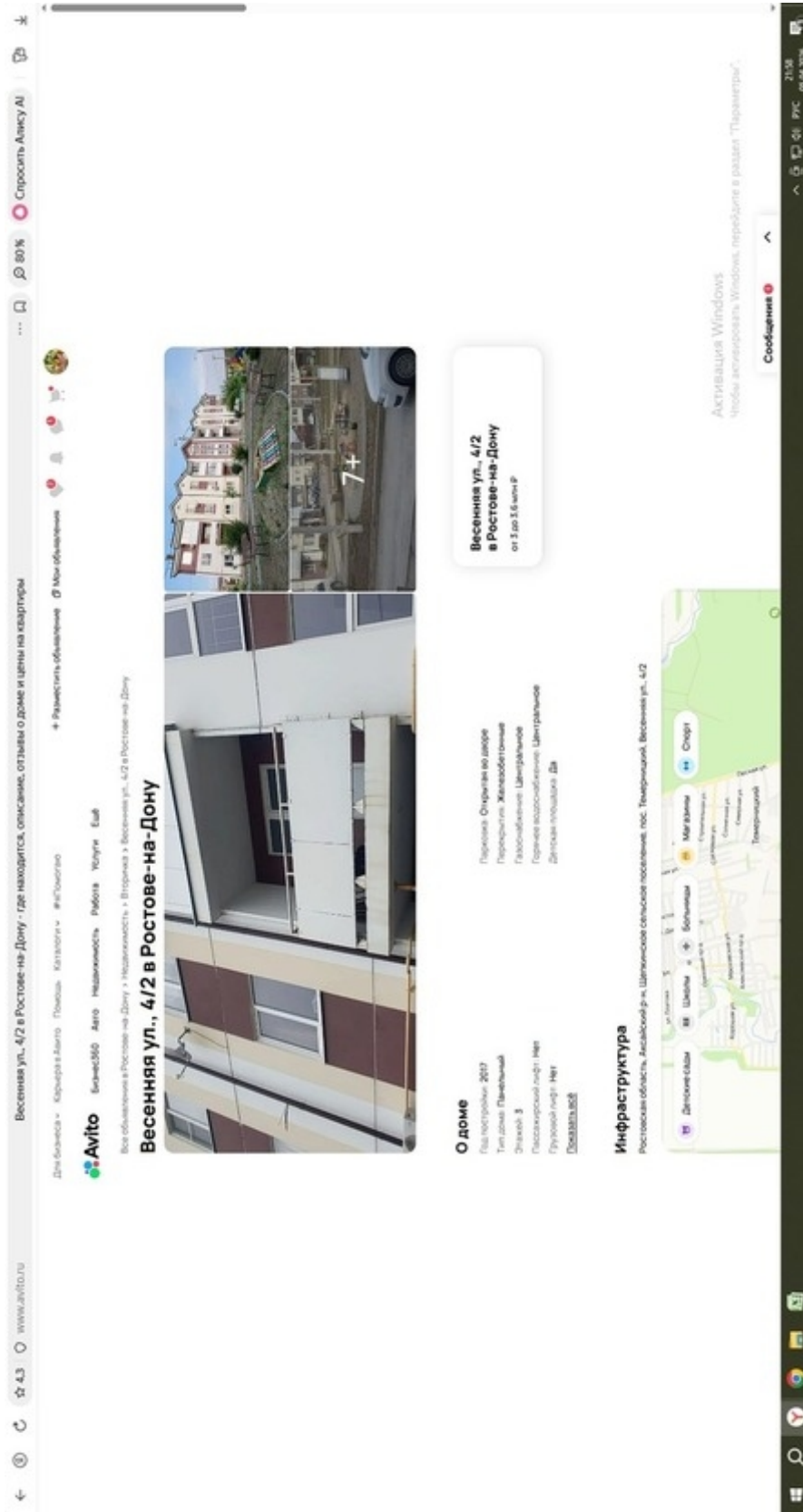
Ростовская обл., Асиновский р-н, Шапкинское сельское поселение, пос. Тевриновский, Весенний ул., 4/2

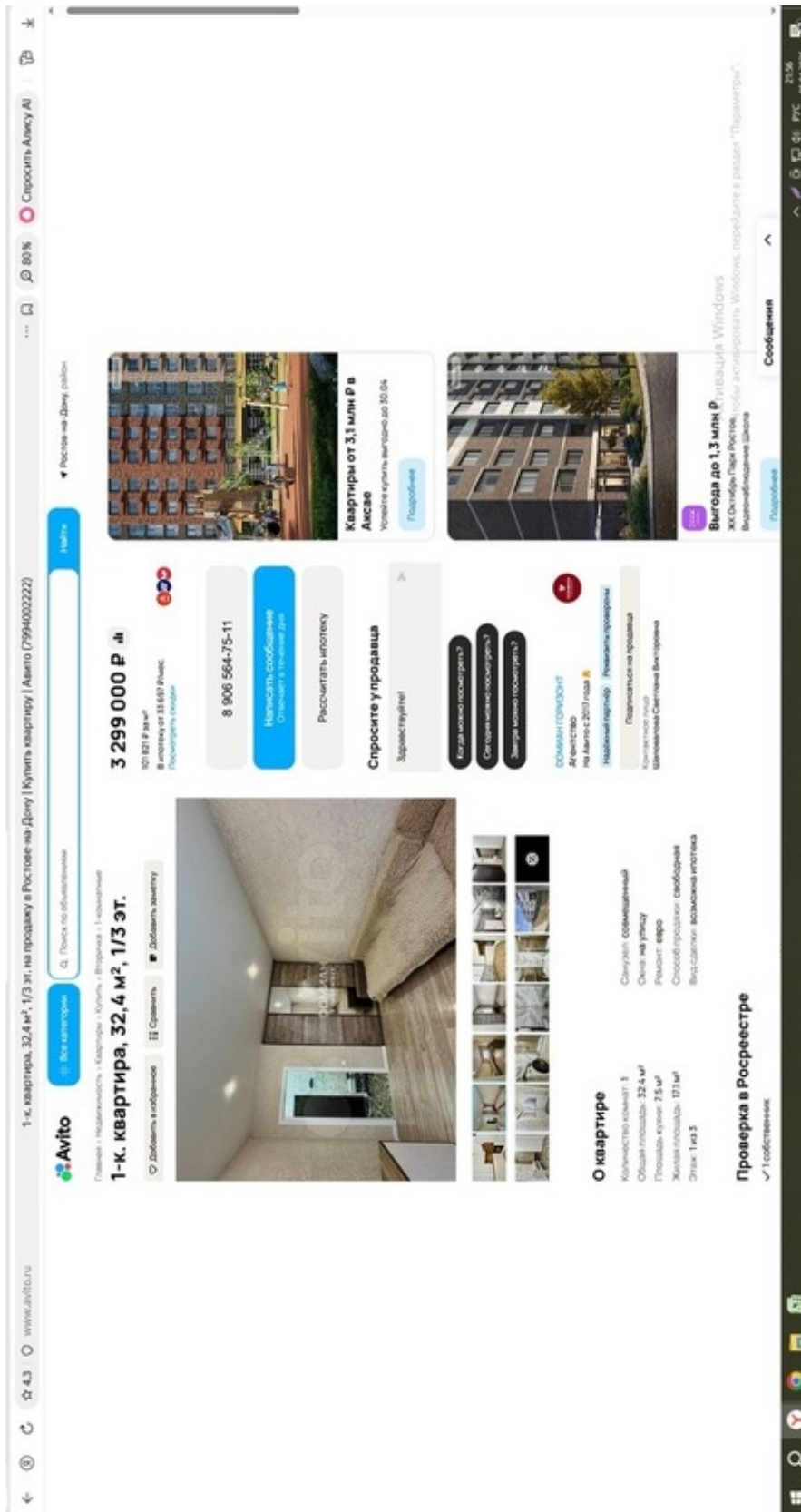
[Смотреть карту*](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

20:35





1-к. квартира, 30,4 м², 1/3 эт. на продажу в Ростове-на-Дону | Купить квартиру | Авито (7944002222)

www.avito.ru

4.3

Спросить Агента AI

80%

Сообщения

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 17 апреля 2025
- ⚠ Есть обременения ипотекой
- ✓ Создается площадь, адрес и этаж

Расположение

Ростовская обл., Ахтынский р-н, Шапкинское сельское поселение, пос. Тенинский, Ростовский б-р, 2

Скрыть карту

В Авито: Довольно высокая оценка

3 299 000 Р

121 827 Р за м²

В ипотеку от 33 697 Р в мес.

Посмотреть ипотеку

8 906 564-75-11

Написать сообщение

Отправить в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Можно можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Защита мошенников

ДОМИАНТОМОНТИ

Агентство

на Авито с 2017 года

Наблюдать за мной

Посетить профиль

Подписаться на продавца

Контактный номер

Шапкинское Сельское Поселение

А вы продаёте или покупаете?

Выборы в парламент — узнайте, как можно вернуть Авито вам с этой покупкой

Продать

Купить

Продать и купить

Описание

Код объекта: 20786681.

В продаже уютная 1-к. квартира на 1 этаже. Дом расположен в экологически чистом районе - в 10 минутах от города. На территории имеются детские площадки, детский сад, сетевые магазины и аптеки. В квартире выполнен качественный ремонт. Мебель и техника остаются (частично).

Позвоните в любое удобное для Вас время. Поможем в оформлении сделки.

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

3:56

06.04.2026

1-к. квартира, 32.4 м², 1/3 эт. на продажу в Ростове на Дону | Купить квартиру | Авито (7994002222)

3 299 000 Р

101 821 Р за м²
В ипотеку от 33 697 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 906 564-75-11
Написать сообщение
Отправить в избранное

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сколько можно просить?
Есть ли какие-то нюансы?

DOMMANTORSCHE
ДЛЯ ПЕРСОНА
На Авито с 2017 года
Наблюдатель
Решить проблему

Подписаться на продажи
Еще не подписан
Ваша история просмотров
Ваша история просмотров

Описание
Код объекта: 20098881
В продаже участок 3к. квартира на 1 этаже. Дом расположен в экологически чистом районе - в 10 минутах от города - На территории имеются детские площадки, детский сад, спортивные магазины и аттракционы. В квартире выполнен качественный ремонт. Мебель и техника остаются (частично). Показ в любое удобное для Вас время. Помощь в оформлении сделки.

О ДОМЕ
Оставьте первый отклик
Тип дома: монолитно-кирпичный
Этажей в доме: 3
Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости ипотеки
Оплата
Первоначальный взнос
Срок кредита

Стоимость жилья
3 299 000 Р
100% от 20%
90%

9 предложений от банков
Проверить кредитоспособность
Получить ипотеку








Предложить
33 697 Р/мес.
16,5%
51 843 Р
-1% на выкуп от
-0,5% для зарплатных клиентов
-0,5% на историю сделок на сайте

М? 7994002222 - 28 марта 12:49 - 133 просмотров (14 лет)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

21:37
64 Р/С
05.04.2026


←       

Дом по адресу Ростовский б-р, 2, Темерницкий

Жилой фонд - Управляющие компании - О проекте - ДП - Обратная связь

ДОМ.МИНЖКХ


Ростов / Ростовская область / Темерницкий / Бульвар Ростовский / 2

 **Сергей Александрович Ильякин**
Серебряный TENET T7, 11.6 АМТ (150 л.с.) 4WD
 Выдающийся 3.0 л. TENET T7, 2026

Анкета дома Аксайский р-н, п. Темерницкий, Ростовский б-р, 2

Жилой дом в Темерницком, Ростовской области, по адресу Ростовский б-р, 2 построен в 2017 году, 3-этажный, имеет общую площадь всех помещений 3114 квадратных метров, дом находится под управлением УК «Град сервис» с 01.04.2024.

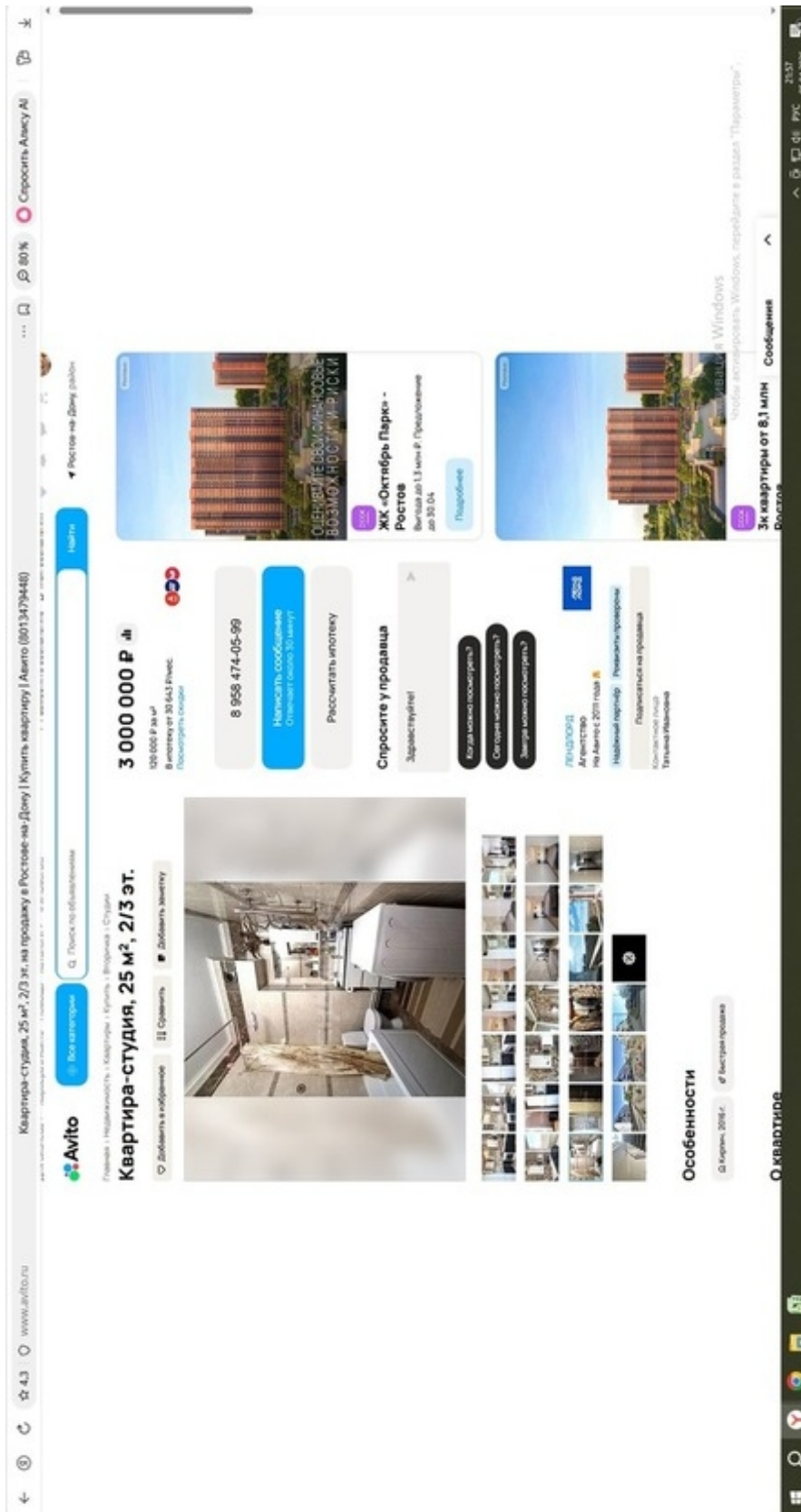
Адрес	Ростовский б-р, 2, Темерницкий, Ростовская область	RU, 346202
Год постройки	2017	
Количество этажей	3	
Тип дома	Многоквартирный дом	
Жилые помещения	76	
Серия, тип постройки	многоэтажный	
Тип перекрытий	Монолитные железобетонные плиты, Железобетон	
Материал несущих стен	Железобетонные панели	
Дом признан аварийным	Нет	
Выписка из ЕГРН	Кликните здесь, чтобы скачать выписку	
Кадастровый номер	61-02-0600005-9425	
Код ОКПМО	60602486136	
Управляющая компания	УК «Град сервис» с 01.04.2024	

 **Бесплатный курс «ВМ моделирование в Revit» с нуля.**
 14-дневный бесплатный курс

Бесплатный курс - Создание 3D моделей здания в Revit

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

20:01 РУС 04.04.2026



Квартира-студия, 25 м², 2/3 эт. на продажу в Ростове-на-Дону | Купить квартиру | Авито (8013479448)

3 000 000 Р
100 000 Р за м²
В ипотеку от 30 643 Р/мес.
Рассчитать ипотеку

8 958 474-05-99
Написать сообщение
Отвечает через 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

От чего будет зависеть?

За что можно поспорить?

ПЕНСИОНЕР
Агентство
на Авито с 2017 года
Надежный партнер | Проверить историю

Подписаться на продавца

Контактный номер
Татьяна Малочина

Описание
Каталожный номер – 1078155

НЕ ФЕЙК.
Продается студия в п. Темниковский. Квартира в отличном состоянии. Современный свежий ремонт. Выделена зона кухни с выходом на балкон. Предусмотрена парковка.
Индивидуальная отопительная система.
Установлены децентрализованный газовый котел, сантех. система. Всегда есть горячая вода.
Низкие коммунальные платежи (зима 4000 руб., лето 2000 руб.)
Хорошо работает управляющая компания.
Уютная придомовая территория с площадками для отдыха.
Экологически чистый район. Рядом Шамкинский лес, озеро. В пяти минутах ходьбы строится ЖК "Сосны" с развитой инфраструктурой. В поселке есть детский сад, магазины, кафе.
Регулярно ходит автобус. Время поездки до рынка "Кадров" в г. Ростове-на-Дону 20 мин.
В десяти минутах езды от комплекса расположены гипермаркеты «Пятерочка» и «Магнит».
Видно по запросу.
Своя собственная, без обременений.
Поможет предоставить полную документацию.

Компанией предоставляется гарантия безопасности сделки.
Документы готовы к продаже.
Подходит любые виды расчетов.
Сотрудничаем с банками-партнерами.
Мы одной расторгнутой сделке с 1994 года.

О доме
3 комнаты
Тип дома кирпичный
Год постройки 2016

Этажей в доме 3
Передом открыт во двор

Узнать больше о доме

3к квартиры от 8,1 млн
Ростов
Тихий спальный район рядом с метро

Подробнее

Сообщения

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

3:58
01.04.2026

Квартира-студия, 25 м², 2/3 эт. на продажу в Ростове-на-Дону | Купить квартиру | Авито (8013479448)

Поиск по предварительной договоренности.

Компаний предоставляется гарантия безопасности сделки.
Документы готовы к продаже.
Подходит любые виды расчетов.
Соприусаемы с банками-партнерами.
Не одной распроданной сделки с 1994 года.

О ДОМЕ
3 этажа
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2006
Купить большое здание

Этажей в доме: 3
Парковка: открытая во дворе

3 000 000 Р
120 000 Р за м²
В ипотеку от 30 643 Р/мес.
Посмотреть список

8 958 474-05-99
Написать сообщение
Отправить сообщение
Расчитать ипотеку

3к квартир от 8,1 млн
Ростов
Тихий спальный район рядом с парком

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Куда вы хотите поехать?
Сколько вы хотите потратить?
Защита личной информации

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа

Сумма кредита: 3 000 000 Р
Первоначальный взнос: 900 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет
Ставка: 16,9%
Ежемесячный платеж: 47 163 Р

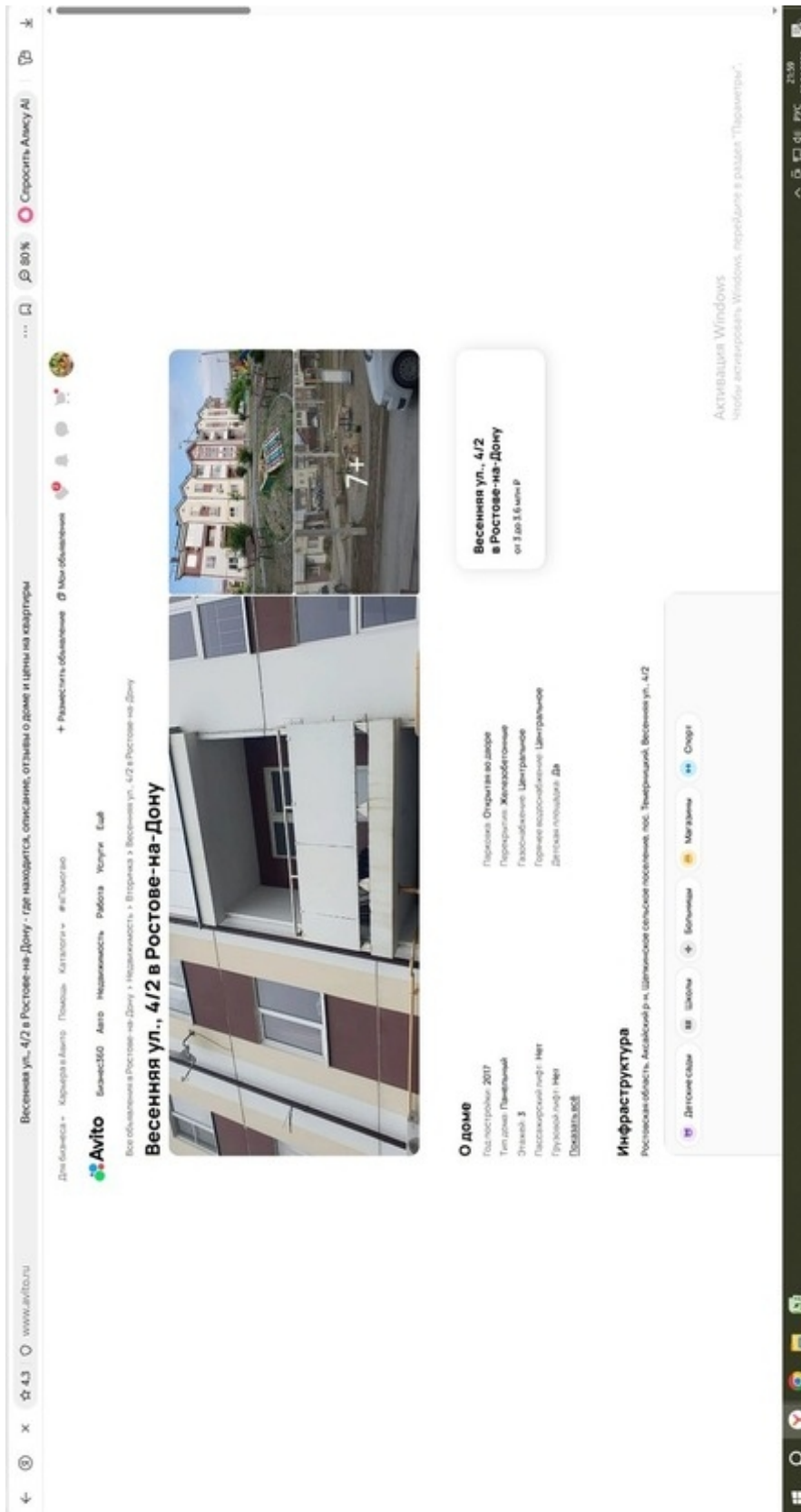
9 предложений от банков

Проверить предложение
Посмотреть доступ ли ипотеку

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщений

21:38
6/4/2026



Дом по адресу Ростовской б-р, 2, Темерницкий

Спросить Алексу AI

Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2017	Дата, на которую установлен износ здания	05.10.2021
Дом признан аварийным	НЕТ	Площадь многоквартирного дома, кв.м	3114
Состояние дома	Исправный	Площадь жилых помещений, м²	2624,6
Количество квартир	76	Площадь нежилых помещений, м²	0
Количество балконов	12	Площадь помещений общего имущества, м²	0
Количество лоджий	14	Площадь жил. участка общего имущества, м²	2673
Количество подъездов	3	Серия, тип постройки здания	малоэтажный
Наличие в подъездах приспособлений для людей маломобильных групп населения	НЕТ	Статус объекта культурного наследия	НЕТ
Тип дома	Многоквартирный дом		
Износ здания, %	5		

Инженерные системы

Водоснабжение	Централизованная канализация	Теплоснабжение	Квартирное отопление (котел)
Газоснабжение	центральное	Холодильное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Горячее водоснабжение	Индивидуальный котел	Количество вводов в дом, кв.	1

Конструктивные элементы

Несущие стены	Железобетонные плиты
Фундамент	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Перегородки	Монолитные железобетонные плиты, Железобетон

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

21:33 05.04.2025

Дом по адресу Ростовской б.р. 2, Темерницкий

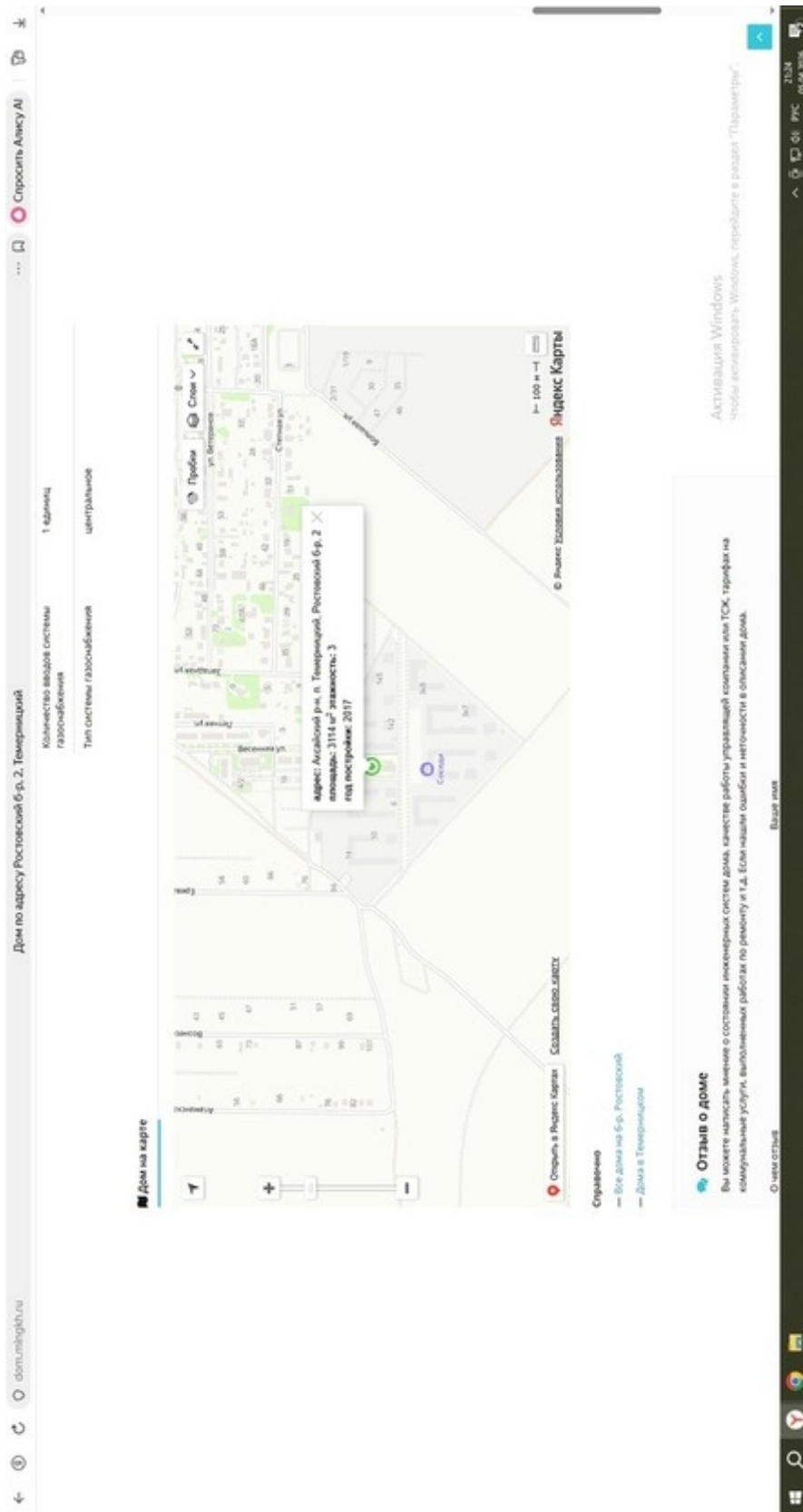
88 Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система водоснабжения	
Финансовый план	5 %
Тип системы водоснабжения	Централизованная канализация
Материал сети	Чугун
Система электроснабжения	
Финансовый план	5 %
Количество вводов системы электроснабжения	1 единица
Фундамент	
Финансовый план	5 %
Площадь откоса	177,6 кв.м.
Тип фундамента	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Материал фундамента	Бетон
Внутренние стены	
Финансовый план	5 %
Тип внутренних стен	Панельные
Фасад	
Финансовый план	5 %
Тип наружных стен	Железобетонные панели
Тип наружного утепления фасада	Нет
Материал отделки фасада	Штукатурка
Перекрытия	
Финансовый план	5 %
Система отопления	
Финансовый план	5 %
Тип поквартирной разводки внутриквартирной системы отопления	Нет, Горизонтальный
Материал	Сталь черная, Полипропилен
Запорная арматура системы отопления	
Финансовый план	5 %
Отопительные приборы	
Финансовый план	5 %
Тип отопительных приборов	Конвектор
Система холодного водоснабжения	
Финансовый план	5 %
Материал сети	Сталь черная, Полипропилен
Система холодного водоснабжения	
Финансовый план	5 %
Материал сети	Сталь черная
Система горячего водоснабжения	
Финансовый план	5 %
Тип системы горячего водоснабжения	Индивидуальный котел/активация Windows
Материал сети	Полипропилен
Материал теплоизоляции сети	Нет

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

23:24 06.04.2026

<https://dom.mingkh.ru/rostovskaya-oblast/temernickiy/1137215>



Дом по адресу Ростовской б-р, 2, Темерникий

Количество водов системы газоснабжения: 1 единица

Тип системы газоснабжения: центральное

адрес: Акабовой р-н, Темерникий, Ростовской б-р, 2
площадь: 3114 м², этажность: 3
год постройки: 2017

Справка

- Все дома на Б-р. Ростовской
- Дома в Темерником

Отзыв о доме
Вы можете написать отзыв о состоянии инженерных систем дома, качестве работы управляющей компании или ТСЖ, тарифах на коммунальные услуги, выполненных работах по ремонту и т.д. Если нашли ошибку и неточности в описании дома.

О чем статья

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".