

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

об определении рыночной стоимости работ и материалов,
необходимых для устранения недостатков, на объекте
расположенного по адресу: Российская Федерация,
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Рахьинское городское поселение, массив Коккорево, улица
Адмирала Байкова, земельный участок № X

Исполнитель – ООО «Экспресс Оценка»

www.ocenka-group.ru

akn@ocenka-group.ru, +7 (812) 640-44-46

Местонахождение исполнителя:

г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33,
оф. 502А

Заключение № К-460/25

Дата составления заключения 14.10.2025г.

Заказчик: ХХХ

Санкт-Петербург 2025 г.

Уважаемая Анастасия Валерьевна!

ООО «Экспресс Оценка» проведена оценка рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, на объекте расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккореево, улица Адмирала Байкова, земельный участок № Х.

Цель оценки – определение рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения недостатков.

Отдельные части Заключения не могут трактовать отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Заключения, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Определении рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, на объекте расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккореево, улица Адмирала Байкова, земельный участок № Х.

604 168 (Шестьсот четыре тысячи сто шестьдесят восемь) рублей.

*Генеральный директор
ООО «Экспресс Оценка»*


Алиев У.Н.



СОДЕРЖАНИЕ:

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	6
1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ	7
1.6 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ЭКСПЕРТ ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
1.7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	9
1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ	9
1.9 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	9
1.10 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ЗАКЛЮЧЕНИИ ОБ ОЦЕНКЕ	10
1.11 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ	14
2.1. АНАЛИЗ РЫНКА	25
2.1.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА АВГУСТ 2025 ГОДА	25
2.1.2 РЫНОК УСЛУГ ПО РЕМОНТУ КВАРТИР И ДОМОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА НАЧАЛО 2025Г.	26
2.1.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	28
2.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ)	28
2.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ)	29
2.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	29
2.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
2.3.1 РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	31
2.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	32
ГЛАВА 3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ УЩЕРБА РАБОТ И МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ	33
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
ПРИЛОЖЕНИЯ	35
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА	35
ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	51
ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	Определении рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, на объекте расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккорев, улица Адмирала Байкова, земельный участок № X.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Имущество, работы и материалы
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право требования на возмещение ущерба
Ограничения (обременения) права:	Ипотека в пользу ПАО "Сбербанк России", ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
Дата оценки:	26.09.2025г.
Вид стоимости:	Рыночная стоимости работ и материалов на 2025 год
Предпосылки рыночной стоимости	1) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 2) предполагаемое использование объекта – по функциональному назначению;
Цель оценки:	Определении рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения недостатков
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН на дом Выписка из ЕГРН на земельный участок Паспортные данные заказчика Фото-видеофиксация недостатков 2024-2025г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Специальные допущения	Нет
Иные существенные допущения	Нет
Ограничения оценки	Результаты оценки будут использованы Заказчиком в суде для разрешения споров по устранению недостатков. Определение итоговой величины рыночной стоимости выполнить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.

1.2 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Определении рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, на объекте расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккорев, улица Адмирала Байкова, земельный участок № X.
Характеристика Объекта оценки	Имущество, работы и материалы, необходимые для устранения недостатков
Месторасположение Объекта оценки	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккорев, улица Адмирала Байкова, земельный участок № X.
Заказчик Объекта оценки	XXX
Собственники Объекта оценки	XXX
Вид права	Право требования на возмещение ущерба
Цель оценки	Определение рыночной стоимости ущерба имущества, работ и материалов, необходимых для устранения недостатков на объекте

Задача (назначение) оценки	Результаты оценки будут использованы для возмещения ущерба, нанесенного вследствие некачественно выполненных работ
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
• Затратный подход, руб.	604 168 (шестьсот четыре тысячи сто шестьдесят восемь) рублей 00 копеек
• Сравнительный подход, руб.	Не применялся
• Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки, руб.	604 168 (шестьсот четыре тысячи сто шестьдесят восемь) рублей 00 копеек
Дата составления заключения	14.10.2025г.
Дата оценки	26.09.2025г.

1.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Заключение достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нём целей.

Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в заключении. Мы не принимаем на себя ответственности за достоверность предоставленной Заказчиком информации, проверка которой нами не проводилась.

Объект оценки, по нашим предположениям не обладает какими-либо скрытыми факторами, влияющими на результаты оценки. Эксперт не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, равно как и за необходимость выявления таковых.

Эксперт исходил из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем заключении исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Сведения, полученные Экспертом и содержащиеся в Заключении, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Эксперт не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, в Заключении содержатся ссылки на источники информации.

При отсутствии информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого, допускается использование цен предложения (спроса).

От Эксперта не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Согласно установленным профессиональным стандартам, Эксперт сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Мнение Эксперта относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки для рыночных условий в пределах Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Эксперт не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ФИО	БРАМ АНАСТАСИЯ ВАЛЕРЬЕВНА
Паспортные данные	Паспорт РФ 4023 652389 выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ Дата выдачи: 29.01.2024 место рождения: гор. ПЯТИГОРСК СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ Код подразделения: 780-020

1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ

Фамилия, имя, отчество	Алифанова Ксения Николаевна
Адрес	194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125, кв. 31
Контактные данные	9496619@gmail.com, +7 921 949 66 19
ИНН	780230998062
Информация о членстве Эксперта в саморегулируемой организации Экспертов	Эксперт является действительным членом СРО Ассоциация «Русское общество Экспертов», регистрационный номер Эксперта 005046, дата регистрации 16.10.2008г. Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о страховании гражданской ответственности Эксперта	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс». Номер полиса страхования СПБ41/24/ГО-ОЦ№2774068. Период действия страхования с 19.10.2024 по 18.10.2025 г. Лимит ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Аттестованный Эксперт по направлению: «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат №038408-1 от 07.06.2024 г.
Сведения об образовании	Класс образования: переподготовка в области оценки Учебное заведение: ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" Документ: Диплом Дата: 24.06.2008 Номер: ПП-I 064962 Квалификация: Эксперт Специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж в оценочной деятельности	С 2008 г.

1.6 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ЭКСПЕРТ ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма наименование (полное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка»
Место нахождения	194017, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 33, оф. 502А
ИНН	7802596912
КПП	780201001
ОГРН и дата присвоения	1167847399895 от 13.10.2016 г.
Контактные данные	akn@ocenka-group.ru +7 (812) 640-44-46
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Эксперт заключил трудовой договор	Договор страхования ООО «Русское страховое общество «Евроинс» Номер полиса страхования СПБ18/24/ГО-ОЦ№2725742 Период действия страхования с 15.06.2024 по 14.06.2025 Лимит ответственности – 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым Эксперт заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также «Требования к заключению об оценке (ФСО N 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 785 соблюдены.

1.7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости устранения недостатков и ущерба на Объекте заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки на Объекте:

- * заключение Договора;
- * установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения стоимости устранения недостатков, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- * анализ рынка по устранению недостатков и ущерба, на Объекте;
- * выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- * обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- * составление и передача Заказчику настоящего Заключения.

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

В соответствии с целью оценки, а также договором, в данном Отчёте определяется рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, на объекте расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккореево, улица Адмирала Байкова, земельный участок № X.

1.9 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Составивший настоящий Заключительный Эксперт гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Заключении расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Экспертом при соблюдении требований к независимости Эксперта, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Заключительный составлен в соответствии:
 - 1) Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
 - 2) Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
 - 3) Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
 - 4) Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
 - 5) Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
 - 6) Федеральный стандарт оценки «Заключение эксперта (ФСО VI)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200)
4. Приведенные в настоящем Заключении данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Экспертом и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Заключения как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Оценочная компания имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.10 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ЗАКЛЮЧЕНИИ ОБ ОЦЕНКЕ

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.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения Эксперта для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Эксперты – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций Экспертов и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Заключение эксперта объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение Эксперта относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Заключение эксперта может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, заключения об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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 предположениях 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.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Эксперт может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Эксперт 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 – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом Эксперт может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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. 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.

При применении нескольких подходов и методов Эксперт использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Эксперт анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа Эксперт может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения

	итоговой	стоимости	объекта	оценки.
--	----------	-----------	---------	---------

1.11 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

Для оценки рыночной стоимости объекта применяются три стандартных подхода (в противном случае обосновывается отказ от какого-либо из подходов):

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, который основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода сравнения продаж состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночную стоимость объекта оценки.

Глава 2. описание объекта исследования

Исследуемый объект – жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Рахьинское городское поселение, массив Коккореево, улица Адмирала Байкова, земельный участок № X.

1	Назначение	Жилой дом
2	Наименование	Жилой дом , кадастровый номер 47:07:0956001 :3075 на земельном участке кадастровый номер 47:07:0956001:2405
3	Год постройки	2024
4	Общая площадь, м	140,1
5	Этажность	1

6	Фундамент	Свайный на ж.б. сваях СЗо.15 ККБИ
7	Наружные стены	Каркасные по технологии СИП панель 174 мм
8	Перегородки	Каркасные
9	Перекрытие	Деревянное балочное СИП панель 224 мм
10	Крыша	Деревянная стропильная система СИП панель Утеплитель (Пенополиуритан) толщиной 200 мм
11	Кровля	Металлочерепица
12	Оконные проемы	Окна пвх
13	Отопление	Котел электрический, теплые полы
14	Канализация	Наружный септик
15	Водоснабжение	От центральной скважины

Местоположение помещения на карте представлено ниже.

Фотоматериалы состояния отделки, недостатков на объекте представлены ниже.

Рисунок 1. Расположение оцениваемого объекта на карте

Рисунок 2. Расположение оцениваемого объекта на карте

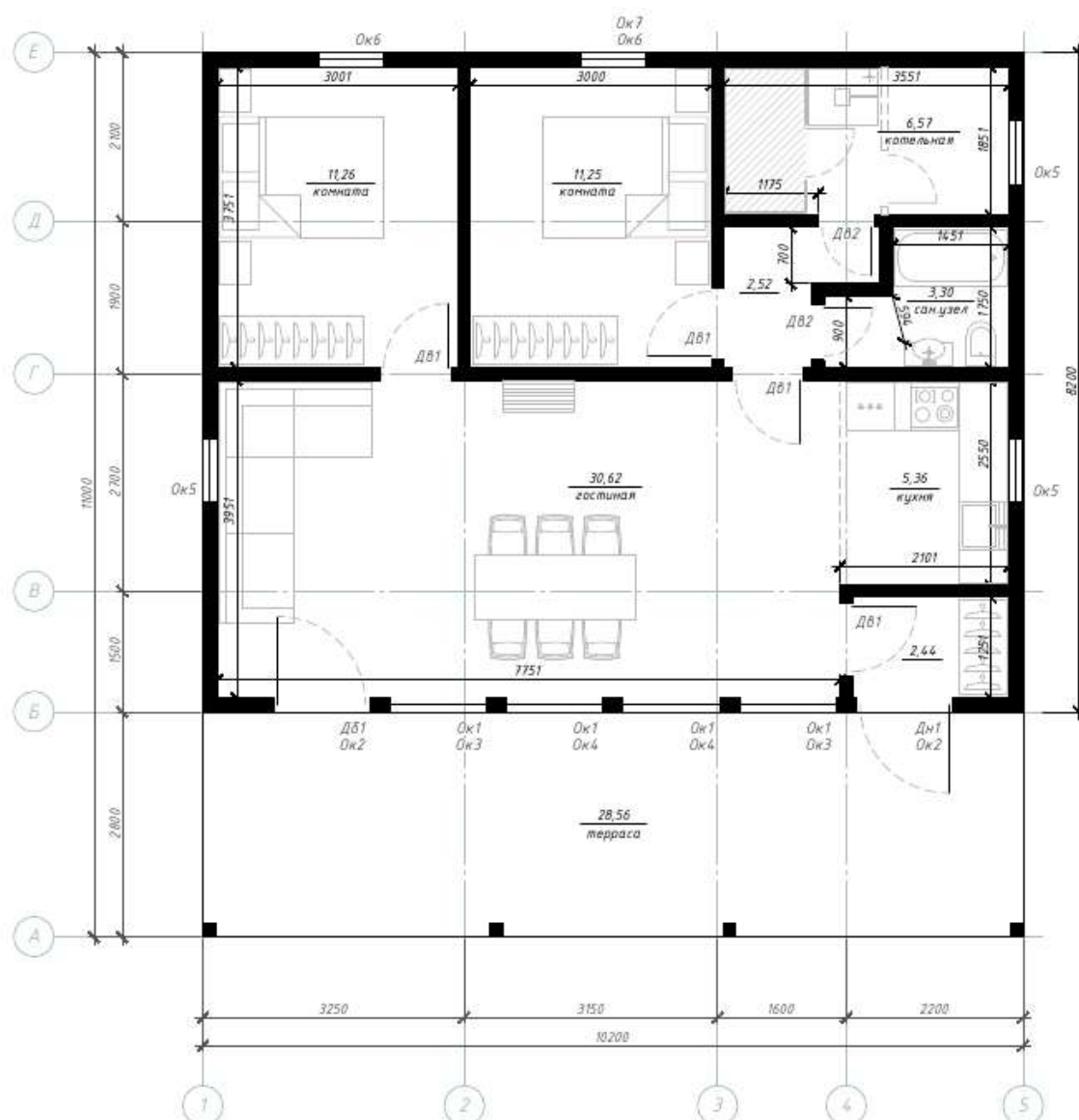


Рисунок 3. план помещения

ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕДОСТАТКОВ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ	
Комната 1	
	
Фото №1. Фотофиксация Заказчика май 2024 г. (распределительная коробка) и июнь 2025 г. (Расстояние распределительной коробки от потолка)	Фото №2. Демонтаж стены сентябрь 2025 г.
	
Фото №3. Фотофиксация Заказчика июнь 2024 г. (Укладка звукоизоляции и пароизоляции между комнатой 1 и 2)	Фото №4. Высота 2,65 м и ширина 3,63м стены сентябрь 2025 г. (Расчёт демонтаж/монтаж стен и материала)
Гостиная	

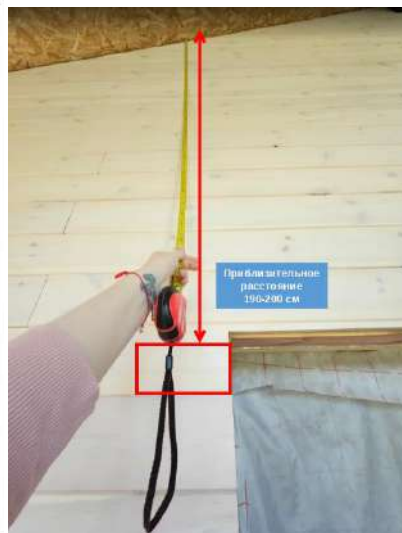


Фото №5. Фотофиксация Заказчика май 2024 г. (распределительная коробка) и июнь 2025 г. (Расстояние распределительной коробки от потолка)



Фото №6. Высота 2,20м и ширина 2,90 м стены сентябрь 2025 г. (Расчёт демонтаж/монтаж стен и материала)

Коридор



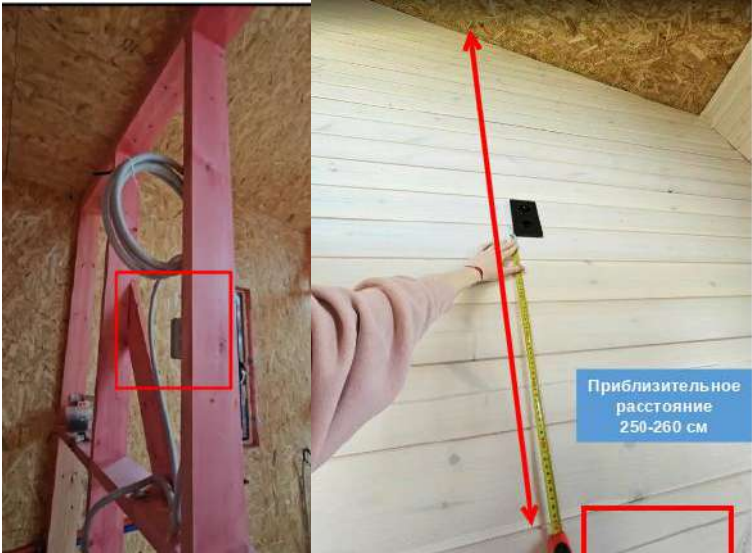
Фото №7. Фотофиксация Заказчика май 2024 г. (распределительная коробка) и июнь 2025 г.(Расстояние распределительной коробки от потолка)	Фото №8. Высота 1,80 м и ширина 75 см стены сентябрь 2025 г.(Расчёт демонтаж/монтаж стен и материала)
Кухня	
	
Фото №9. Фотофиксация Заказчика май 2024 г. (распределительная коробка) и июнь 2025 г.(Расстояние распределительной коробки от потолка)	Фото №10. Высота 2,20 м и ширина 2,50 м стены сентябрь 2025 г. (Расчёт демонтаж/монтаж стен и материала)
Прихожая	

	
Фото № 11. Фотофиксация Заказчика май 2024 г. (распределительная коробка) и июнь 2025 г. (Расстояние распределительной коробки от потолка)	Фото № 12. Высота 1,96 м и ширина 1,20 м стены сентябрь 2025 г. (Расчёт демонтаж/монтаж стен и материала)

ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕДОСТАТКОВ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ (ТЕПЛЫЙ ПОЛ)

Комната 1



Фото №1. Ракурс 1

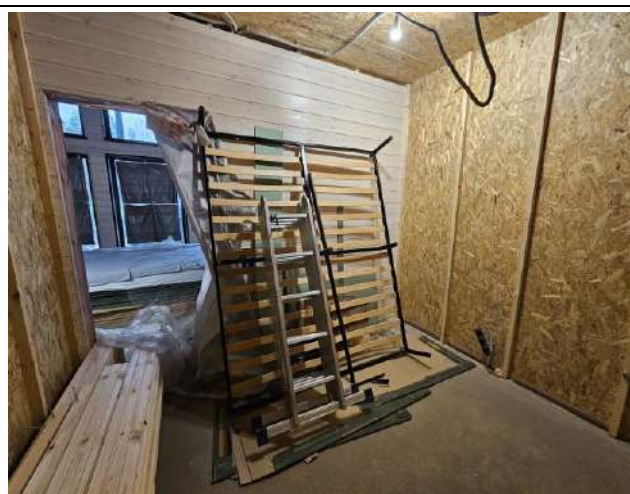


Фото №2. Ракурс 2



Фото №3. Ширина комнаты 2.98 м



Фото №4. Длина комнаты 3.82 м

Комната 2

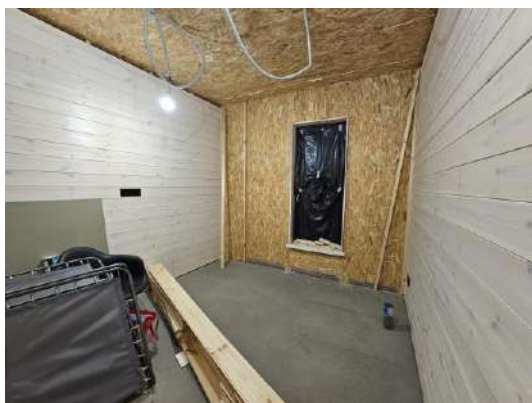


Фото №5. Ракурс 1	Фото №6. Ракурс 2
	
Фото №7. Ширина комнаты 2.87 м	Фото №8. Длина комнаты 3.68 м
Высота стяжки	
	
Фото №9. Край стяжки 5 см	Фото №10. Изначальный вид пола. Расстояние от пола до каркасного перекрытия 4,5 см

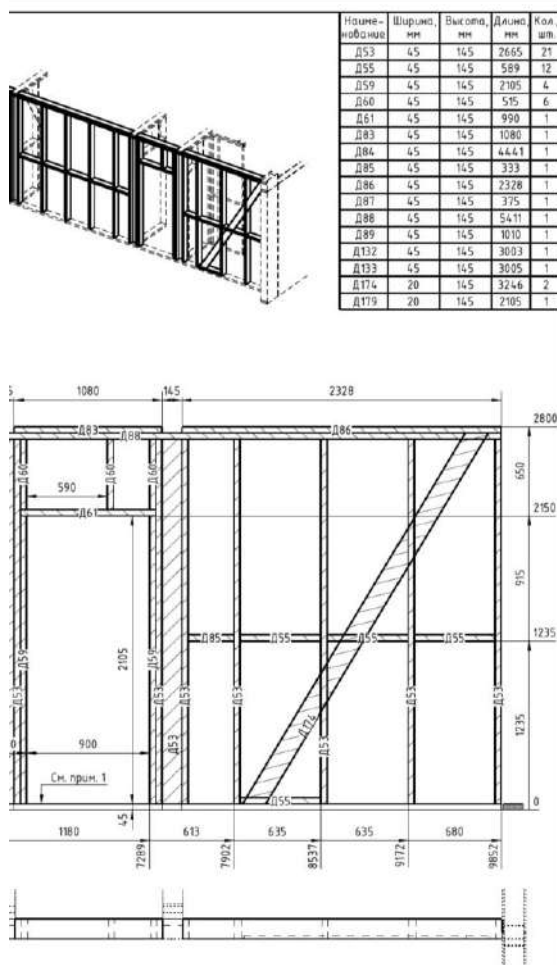
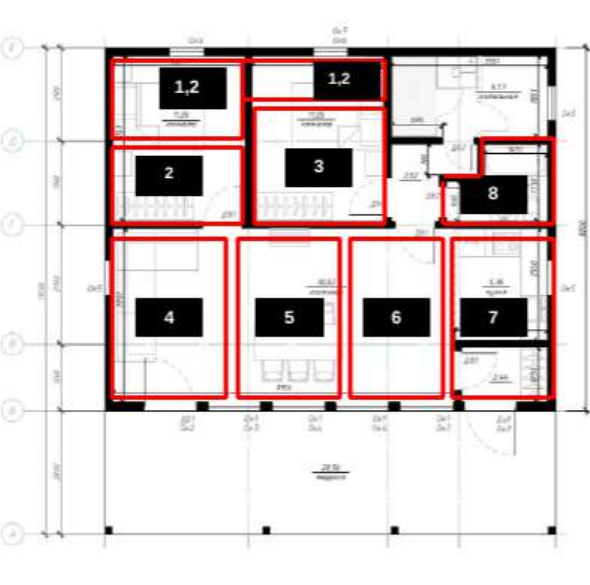


Фото №11. Проектная часть домокомплекта с размерными характеристиками.

Теплый пол



Фото №12. Фотофиксация Заказчика. Май 2024 г. Комната 1	Фото №13. Фотофиксация Заказчика. Май 2024 г. Комната 2
	
Фото №14. Согласованная схема монтажа теплого пола	Фото №15. Итоговый монтаж теплого пола

2.1. АНАЛИЗ РЫНКА**2.1.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА АВГУСТ 2025 ГОДА**

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырех месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике. Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2025 года».

3. Рост инвестиционной активности по итогам 2 квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.). Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в 2 квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г). В непромышленном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В августе грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырех месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г). 7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырех месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г. Платные услуги населению в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г. 8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы. В августе 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах). За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_av_gust_2025_goda.pdf

2.1.2 РЫНОК УСЛУГ ПО РЕМОНТУ КВАРТИР И ДОМОВ ПО СОСТОЯНИЮ НА НАЧАЛО 2025Г.

Ремонт квартир в России в 2025 году подорожает на 10—20%, предупредили опрошенные РИА Недвижимость специалисты. Косметический ремонт обойдется минимум в 30 тысяч рублей за квадратный метр, капитальный — минимум в 60 тысяч.

Стоимость работ без учета материалов в I квартале увеличится как минимум на 10—15%, спрогнозировал основатель строительной студии «Параллель» Тигран Симонян. При этом к середине года рост превысит текущий уровень уже на 20—25%.

Увеличение стоимости ремонта, по словам экспертов, происходит последние несколько месяцев.

«Связано это с тем, что поставщики поднимают стоимость закупок материалов, но пока еще нет прямой корреляции со сферой услуг, то есть рабочие пока не подняли свои цены. Вероятно, с началом нового года большинство мастеров из-за высокой инфляции будут пересматривать свой прайс», – считает эксперт по строительству Андрей Хрисанов.

Черновая отделка, по прогнозу Хрисанова, подорожает в 2025 году на 10—20%, чистовая — примерно на 20%, стоимость работ — минимум на 10%. В итоге цена косметического ремонта будет начинаться от 30 тысяч рублей за квадратный метр. Для квартиры площадью 37 квадратных метров стоимость ремонта превысит 1,1 млн рублей.

Что касается капитального ремонта, его цена будет начинаться от 60 тысяч рублей. Для квартиры площадью 37 квадратных метров стоимость капитального ремонта превысит 2,2 млн рублей. Ремонт с дизайн-проектом, бытовой техникой, мебелью и сантехникой обойдется для такой квартиры и вовсе в 5 млн рублей.

Косметический ремонт стандартной квартиры в 2025 году обойдется в среднем на 6 тыс. руб. за «квадрат» дороже, чем год назад. Эксперты aif.ru предполагают, что в ближайшие месяцы цены на стройматериалы и услуги ремонтных бригад будут только расти.

«Средняя стоимость ремонта в 2023 году составляла 25 тыс. руб. за квадратный метр, в 2024 году — 30 тыс. руб., а в 2025 году прогнозируется рост до 33–36 тыс. руб., — считает эксперт по внутренней отделке помещений, генеральный директор компании НАТЭК Алексей Орехов. — Цены на отделочные материалы продолжают расти. Кафельная плитка, которая год назад стоила 1,1 тыс. руб. за квадратный метр, теперь обойдется в 1,35 тыс. руб. Флизелиновые обои подорожали с 1,2 до 1,5 тыс. руб. за рулон, виниловые — с 1,4 до 1,75 руб.»

Натяжные потолки за год тоже поднялись в цене — с 600 до 700 руб. за квадратный метр. Ламинат подорожал с 1,2 до 1,5 тыс. руб. за «квадрат», линолеум — с 850 до 1,1 тыс. руб. Интерьерная краска выросла в цене с 750 до 950 рублей за литр.

Работы мастеров также стали дороже. Поклейка обоев поднялась в цене с 350 до 430 руб. за квадратный метр, укладка плитки — с 1 тыс. до 1,25 тыс. руб., монтаж натяжного потолка — с 500 до 650 руб.

«Итого косметический ремонт стандартной квартиры в 2025 году обойдется в 30–36 тыс. руб. за квадратный метр, включая работу и материалы, — добавил эксперт. — Если учитывать только стоимость материалов, сумма составит 10–15 тыс. руб. за каждый «квадрат». Цена работ без материалов варьируется в пределах 21 тыс. руб. за квадратный метр, в зависимости от сложности и региона. Чтобы уложиться в смету, можно сэкономить на выборе аналогов отечественного производства, закупке стройматериалов заранее и поиске подрядчиков без посредников».

Источники: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11010131>; <https://aif.ru/realty/house/dorog-kazhdyy-metr-eksperty-ozvuchili-cenu-za-remont-kvartiry-v-2025-godu>

2.1.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношением спроса и предложения и другими пенообразующими факторами в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и услуг, а также в меру своих индивидуальных потребностей и желаний.

Рыночная стоимость предполагает, что цена достигается путем переговоров на открытом конкурентном рынке, когда продавец и покупатель, обладая полной информацией о состоянии рынка, действуют в своих интересах расчетливо, пытаясь достичь наилучшей, с точки зрения их позиции в сделке, цены. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки. При составлении рыночного анализа Эксперт устанавливает:

- Границы соответствующего рынка (территориально и по уровню торговли);
- Специфический класс рассматриваемого имущества (отделки);
- Устанавливает и анализирует текущие условия спроса и предложения, которые сложились на специализированном рынке;
- Применяет результаты рыночного анализа к установленному порядку действий для достижения целей Заказчика.

Эксперт должен идентифицировать, определить и проанализировать нужный рынок, отвечающий целям оценки, так как существуют различные уровни торговли и на каждом могут иметься собственные стоимости. Например, имущество может иметь различную стоимость на уровне оптовой торговли, розничной или аукционной. Поэтому необходимо соотнести предмет собственности с правильным рыночным контекстом и учесть:

- Рыночные условия на время оценки, включая уровень приемлемости для данной собственности, а также спрос и предложение, дефицит или раритетный характер имущества.
- Учесть достаточность данных для достижения правильного расчета стоимости.
- Учесть влияние на стоимость, оказываемое атрибутикой имущества, в т.ч.: условиями, стилем, количеством, изготовлением, автором, материалом, происхождением, источниками, деформациями, реставрацией.
- Резкие экономические колебания могут приводить к значительному разбросу рыночных данных. Эксперт должен учитывать их с меньшим весом либо отбрасывать вовсе.
- При наличии развитого рынка строительных материалов и большого количества фирм, оказывающих услуги по ремонту внутренней отделки, задача Эксперта состояла в выявлении среднерыночных цен на материалы, аналогичные оцениваемым, и среднерыночных цен на ремонтно-строительные услуги фирм с твердой репутацией, которые стабильно присутствуют на рынке в течение продолжительного времени.
- Информация, необходимая для проведения оценки была получена Экспертом из периодических изданий, ценовых каталогов, посвященных рынкам строительных материалов, прайс-листов специализированных фирм, а также из собственных баз данных, имеющихся у Эксперта. Затем собранные данные обрабатывались и подготавливались для дальнейшего использования в оценочном процессе.

Информационной основой состава работ и базисных стоимостных показателей послужили: информация фирм, предлагающих услуги по ремонтно-отделочным работам:

- СК Развитие – Ремонтно-строительная компания в Санкт-Петербурге и области, тел: + 7 (812) 424 43 18 <https://razvitiee.com/>
- СК Все в ремонте - Ремонт квартир «под ключ» в Санкт-Петербурге и области, тел: +7 (981) 916-80-48 <https://spb.vsevremonte.com/>
- Компания MyGuru – сервис по подбору частных исполнителей, к/т 8 906 165 00 05, <https://sankt-peterburg.myguru.ru/>;
- Компания "Сварной-Снк" – демонтажные работы в Санкт-Петербурге, к/т +7 (931) 178-25-63, <https://spb.lerc.ru/>;

2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

2.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ)

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемой собственности.

В данной работе сравнительный подход не применялся, так как не представляется возможным подобрать сопоставимые аналоги оцениваемым улучшениям за неимением таких на рынке.

2.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ)

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип, местоположение, условия финансирования, возможности регионального рынка и др.

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных;
- обеспечивается измерение экономического устаревания.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методами капитализации - либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации.

В основе методов капитализации лежит принцип ожидания будущих выгод - доходов во время владения и доходов от продажи после окончания владения. Для измерения доходов используются понятия: потенциальный и эффективный валовой доход и чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход - потенциальный валовой доход от при ее полной занятости. ПВД определяется на основе уровня арендной платы на дату оценки, а также на основе прогнозируемого уровня в течение определенного периода или срока владения.

Действительный, или эффективный валовой доход - ожидаемый доход с учетом уровня незанятости и потерь при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход - действительный или ожидаемый чистый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов до выплаты сумм по обслуживанию кредита и бухгалтерской амортизации.

В данной работе доходный подход не применялся из-за невозможности спрогнозировать доход от ремонта жилой недвижимости, которая не является коммерческим объектом. Во всей известной методологической литературе отмечается неэффективность доходного метода применительно к стоимости ущерба.

2.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта с учетом предпринимательской прибыли;
- 2) расчет выявленных видов износа;
- 3) расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости объекта оценки на износ.

Анализ использования разновидностей определения затрат на строительство в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени, принятой у нас терминологии, соответствует следующая классификация вариантов затратного метода:

- стоимостной метод

- ресурсный метод
- модульный метод
- метод сравнительной единицы.

Стоимостной метод предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1984 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

Чаще всего использование стоимостной разновидности затратного метода приводит к получению заниженной оценки по следующим основным причинам:

- в сметной документации (в ценах 1984 года) занижены нормы времени и, соответственно, расценки на основную заработную плату и эксплуатацию машин и механизмов по сравнению с ценами на строительные материалы, что не может быть исправлено директивными коэффициентами пересчета;
- занижена стоимость работ по внутренней отделке помещений;
- скорость изменения директивных корректирующих коэффициентов часто отстает от динамики реальных рыночных цен;
- при использовании сметной документации в ценах до 1984 года возникают трудности с пересчетом затрат в цены 1984 года для последующего применения дефляторов.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Основная заработная плата и стоимость эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа здания, или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика.

Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем стоимостной.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Стоимость любого компонента получают исходя из его единичной стоимости, то есть суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объекта. Например, единичная стоимость 1 кв. м кирпичной стены состоит из стоимости кирпича, раствора, заработной платы рабочих и других издержек, необходимых для возведения 1 кв. м стены. Зная объем каждой компоненты и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения. Метод разбивки по компонентам наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР), применяемых в России.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости строительства одного квадратного метра общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

После определения восстановительной стоимости ремонта (как нового) определяется его износ.

Принято выделять три вида износа:

1. Физический износ;
2. Функциональное устаревание;
3. Экономическое устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

2.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3.1 РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Для определения полной восстановительной стоимости обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство (ремонт) аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, при этом получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы. Экспертом собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемых объектов со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного объекта.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В связи с тем, что проектно-сметная документация на ремонт Заказчиком не была предоставлена, в условиях сложившегося рынка Эксперт считает, что наиболее точным будет применение метода сравнительной единицы, представленный в следующей таблице.

Таблица 1. Сравнительный анализ и вывод среднего значения по предложениям организаций, оказывающих услуги по ремонтно-строительным работам и материалам

№ п/п	Наименование	Стоимость аналога № 1 за работы	Источник 1	Стоимость аналога № 2 за работы	Источник 2	Стоимость аналога № 3 за работы	Источник 3	Стоимость аналога № 4 за работы	Источник 4
1	Демонтаж/Монтаж стен (отделочные работы) - 30 кв.м.	178 500	https://reco-house.ru/demontazhnyie-raboty	164 000	https://tintwood.ru/	223 000	https://www.tophouse.ru/products/houses-montazh/	243 000	https://spb.optimumbuilding.ru/otdelka
Среднее значение за работы составляет: 202 125 (двести две тысячи сто двадцать пять) рублей 00 копеек									
2	Устранение недостатков электрических сетей (монтаж распределительных коробок в открытый доступ)	56 350	https://www.tkc-electric.ru/price/	52 220	https://vse-v-energo.ru/	52 350	https://energoconsult.spb.ru/uslugi	55 075	https://energystylespb.ru/uslugi/electrosnabzhenie
Среднее значение за работы составляет: 53 998 (пятьдесят три тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей 00 копеек									
3	Устранение недостатков теплого пола и восстановление контура теплого пола по изначально согласованному проекту	287 000	https://teplo-masterspb.ru/otoplenie/teploplyi-pol/?ysclid=mg05f7ts9f900657596	312 000	https://amikta.ru/	258 490	https://engcomm.ru/	261 000	https://нева.тепломонтаж.рф/vodnoy-tepliy-pol
Среднее значение за работы составляет: 279 622 (двести семьдесят девять тысяч шестьсот двадцать два) рубля 00 копеек									

№ п/п	Наименование	Стоимость аналога № 1 за работы	Источник 1	Стоимость аналога № 2 за работы	Источник 2	Стоимость аналога № 3 за работы	Источник 3	Стоимость аналога № 4 за работы	Источник 4
4	Имитация бруса Карельский профиль 30 кв.м. + покраска	64 673	https://kraskidoski.ru/?yclid=mg05znflyu847951639	60 325	https://arhles.net/imitaciya-brusa/imitaciya-karelskiy-profil	66 857	https://lenwood.ru/catalog/imitatsiya-brusa/imitatsiya-brusa-karelskiy-profil/	63 500	https://lesprestige.ru/
Среднее значение за работы составляет: 63 838 (шестьдесят три тысячи восемьсот тридцать восемь) рублей 00 копеек									
4	Пароизоляция на 30 кв.м.	4 760	https://petrovich.ru/search/?q=пароизоляция+изоспан&sort=natural_desc	4 470	https://spb.lemanapro.ru/product/gidro-paroizolyaciya-izospan-d-70m-91988167/	4 480	https://www.vseinstrumenti.ru/product/paroizolyatsionnaya-plenka-povyshennoj-prochnosti-izospan-d-fix-7	4 633	https://vimos.ru/product/gidro-paroizolyaciya-izospan-d-70kv-m
Среднее значение составляет: 4 585 (четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек									

2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УСТРАНЕНИЕ НЕДОСТАТКОВ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2. Средняя оценочная стоимость устранения недостатков.

Демонтаж/Монтаж стен (отделочные работы) на 30 кв.м.	202 125 (двести две тысячи сто двадцать пять) рублей 00 копеек
Устранение недостатков электрических сетей (монтаж распределительных коробок в открытый доступ)	53 998 (пятьдесят три тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей 00 копеек
Устранение недостатков теплого пола и восстановление контура теплого пола по изначально согласованному проекту	279 622 (двести семьдесят девять тысяч шестьсот двадцать два) рубля 00 копеек
Имитация бруса Карельский профиль 30 кв.м. + покраска	63 838 (шестьдесят три тысячи восемьсот тридцать восемь) рублей 00 копеек
Пароизоляция на 30 кв.м.	4 585 (четыре тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек
Итого стоимость устранения недостатков, включая материалы:	604 168 (шестьсот четыре тысячи сто шестьдесят восемь) рублей 00 копеек

ГЛАВА 3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ УЩЕРБА РАБОТ И МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

В настоящем разделе заключения сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно наиболее вероятной стоимости воспроизводства. Анализируя результаты, которые были получены затратным подходом, Эксперт пришел к выводу, что полученные значения определяют наиболее вероятную стоимость объекта оценки. Для данного объекта при обобщении результатов затратный подход учитывался с весом 1.0.

Таблица 3. Согласованная рыночная стоимость объекта оценки (без учета износа)

№ п.п.	Наименование	Методы оценки			Средневзвешенная рыночная стоимость (округленно), руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Рыночная стоимость работ необходимых для устранения недостатков на объекте, руб.	604 168 р.	Метод не использовался	Метод не использовался	604 168р.
3	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.				604 168 р.
4	Рыночная стоимость объектов оценки (округленно), руб.				604 168 р.

Проведенные исследования и анализ рынка услуг по выполнению отделочных и ремонтно-строительных работ, позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков на объекте, составляет:

604 168 (шестьсот четыре тысячи сто шестьдесят восемь) рублей 00 копеек

Эксперт _____ Алифанова К.Н.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 8235-ФЗ. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. - М.: ИНФРА-М, 2002. - 12 с.
2. Международные стандарты оценки. Шестое издание 2003 (МСО 2003). Перевод на русский язык: Микерин Г.И., Артеменков И.Л., Павлов Н.В., Москва, 2003.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200);
8. Федеральный стандарт оценки «Заключение эксперта (ФСО VI)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200)
9. Налоговый кодекс Российской Федерации (части первая и вторая), Москва 2002;
10. Е.И.Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Санкт-Петербург, 1995, 247 стр.;
11. СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. 1989 г.
12. Сеть Internet
13. Ценообразование в строительстве», В. Т. Александров, Т. Г. Касьяненко, «ПИТЕР», 2000г.
14. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства, Н.Е.Симонова, - Ростов н/Д: Феникс, 2006,-315с.
15. Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2005 г.
16. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р), ВСН 58.88р - М., 1988.

ПРИЛОЖЕНИЯ
КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА

Приложение 1. Расчёт смет от организаций на демонтаж-монтаж стен, для устранения недостатков электрических сетей на 30 кв.м..

Смета №1

Смета № ДМ-1745 от 09.10.2025 г.						
Подрядчик: ООО "Рекохаус"ИНН/КПП 7804687192/780401001; ОГРН 1217800153933						
Юридический адрес: 195276, город Санкт-Петербург, Суздальский пр-кт, д. 65 литера А, кв. 63						
Адрес объекта: КП Ладога Вилладж, 2 оч. ул. Адмирала Байкова, уч. 36						
Смета на демонтаж и монтаж внутренняя отделка						
№	код	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость работ (руб)	Сумма в руб.
СТРОИТЕЛЬНЫЕ, ВНУТРЕННИЕ РАБОТЫ						
Демонтаж стен						
1	1	Демонтаж - Имитация бруса, Карельский профиль	м2	30	1100	33 000
2	2	Демонтаж - ОСБ-12	м2	30	950	28 500
3	3	Демонтаж пароизоляции	м2	30	750	22 500
Монтаж стен						
4	4	Монтаж - Имитация бруса, Карельский профиль	м2	30	1100	33 000
5	5	Монтаж - ОСБ-12	м2	30	950	28 500
6	6	Монтаж пароизоляции	м2	30	750	22 500
Итого:						168 000
Дополнительные расходы						
1	12	Транспортные расходы			5 000	5 000
2	34	Расходные материалы			2 500	2 500
3	16	Уборка, сборка мусора в мешки			3 000	3 000
Итого по дополнительным расходам :						10 500
ВСЕГО:						178 500

Смета №2

СМЕТА РАБОТ

Дата	Номер
09.10.2025	1

Подрядчик Индивидуальный предприниматель Жабин Антон Андреевич
ИНН 780534057081

(наименование или Ф.И.О.)

Объект Частный дом. Коттеджный посёлок Ладога Вилладж, 2 оч. ул. Адмирала Байкова,
уч. 36. Площадь работ - 30 кв.м.

(наименование, адрес, общая площадь)

Сроки работ	Дата	Время	Дата	Время
Начало работ	уточн	уточн	уточн	уточн
Окончание работ	уточн	уточн	уточн	уточн

I. Используемые материалы:

N п/п	Наименование материалов	Ед. изм.	Количество	Цена в руб.	Стоимость в руб.
1	Имитация бруса Карель.проф.	30 кв.м.	-	-	-
2	ОСП-12	30 кв.м.	-	-	-
3	Пароизоляция	30 кв.м.	-	-	-
Итого: -					

II. Наименование и объем работ:

N п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем (Количество)	Цена в руб.	Стоимость в руб.
	Демонтаж имит. бруса, карельский профиль	30 кв.м	-	900	27 000
	Демонтаж - ОСП-12	30 кв.м.	-	550	16 500
	Демонтаж пароизоляции	30 кв.м.	-	100	3 000
	Монтаж имит. бруса, карельский профиль	30 кв.м	-	1800	54 000
	Монтаж - ОСП-12	30 кв.м	-	1400	42 000
	Монтаж пароизоляции с проклейкой	30 кв.м	-	400	12 000
	Доп.расходы + транспортировка	-	-	-	9 500
Итого					164 000

Общая стоимость работ: 164 000 (сто шестьдесят четыре) рубля 00 копеек.

Настоящая Смета составлена в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

Заказчик:

Подрядчик:

(Ф.И.О.) (подпись)

(Ф.И.О.) (подпись)

Исполнитель: ООО "Топ Хаус"

ИНН/КПП 7825352133/784001001

ОГРН 1027809221076

Заказчик: Ксения

Объект: массив Коккореево, КП Ладога Village, 2 оч – ул. Адмирала Байкова, 36

Смета строительные работы внутренней отделки

*** Примечание: Цены и работы актуализируются на день расчета					
№п/п	Наименование работ и материалов	Ед.изм.	Объем работ	Цена	Стоимость
1. Демонтаж стен					
Подготовительные работы					
1	Подготовка объекта к отделочным работам (проклейка пола, сборка лесов/подмостей)	Комплекс	1	5000	5 000
Работа					
2	Демонтаж 1 слоя (имитация бруса, тип – карельский профиль)	м2	30	1200	36 000
3	Демонтаж 2 слоя (ОСБ-12 Калевала)	м2	30	1150	34 500
4	Демонтаж 3 слоя (паронизолции)	м2	30	550	16 500
Итого:					87 000
2. Монтаж стен					
Работа					
5	Монтаж 1 слоя (паронизолции с проклейкой стыков)	м2	30	800	24 000
6	Монтаж 2 слоя (ОСБ-12 Калевала)	м2	30	1300	39 000
7	Монтаж 3 слоя (имитация бруса, тип – карельский профиль)	м2	30	1500	45 000
Итого:					108 000
Дополнительные расходы					
8	Разборка лесов/подмостей	-	-	2500	5 000
9	Разгрузка материалов, подъем, складирование	-	-	1500	6 000
10	Уборка, сортировка, сборка мусора в мешки	-	-	4000	4 000
11	Расходные материалы	-	-	2000	2 000
12	Транспортные расходы	-	-	6000	6 000
Итого:					23 000
13	ИТОГО СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ:				223 000

Смета 4

"СОГЛАСОВАНО"

"УТВЕРЖДАЮ"

" " 2025 г.

" " 2025 г.

ООО "Оптимальное Строительство"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОПТИМАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО"

Внутренняя отделка.

Объект: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный р-н, Рахинское городское поселение, массив Коккореево, улица Адмирала Байкова, уч. 36
КП Ладога Вилладж, 2 оч.

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 2.7 от 08.10.25 г.

Демонтаж-монтаж внутренних стен из имитации бруса.

Частный дом.

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Цена на ед. изм.	Поправочные коэфф.	Стоимость в ценах 2025г.	Пункт коэфф. пересчета	Коэфф. пересчета	Стоимость в текущих ценах	ЗТР всего чел.-час
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Раздел 1: Демонтажные работы											
1	1	Демонтаж имитации бруса. Карельский профиль 16*145 сорт АВ	30 кв.м		1,450.00		43,500.00				
	2	Демонтаж плиты OSB-12мм	30 кв.м		1,150.00		34,500.00				
	3	Демонтаж пароизоляции	30 кв.м		900.00		27,000.00				
							105,000.00				
Раздел 2: Демонтажные работы											
2	1	Монтаж имитации бруса. Карельский профиль 16*145 сорт АВ	30 кв.м		1,850.00		55,500.00				
	2	Монтаж плиты OSB-12мм	30 кв.м		1,700.00		51,000.00				
	3	Монтаж пароизоляции, стыковка и проклейка стыков армированным скотчем	30 кв.м		1,050.00		31,500.00				
							138,000.00				
Итого:							243, 000.00				

Приложение 2. Расчёт смет от организаций на устранение недостатков электрических сетей.

Смета 1



Полный спектр проектных и
электромонтажных работ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТКС"
ОГРН 1177847234014; ИНН/КПП 7802625930/781301001.

ОБЪЕКТ – КП ЛАДОГА ВИЛЛАДЖ, УЛ. АДМИРАЛА БАЙКОВА, УЧ. 36

Смета 091025/3 от 09.10.2025

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость работ (руб)	Сумма в руб.
1	Установка и подключение автомата в электрощит	шт	1	2 000	2 000
2	Подключение наружной розетки электрическим сетям	шт	1	550	550
3	Установка и разводка кабеля в комнате 1 и 2 для раздельного включения освещения	чел/час	2	950	1 900
4	Демонтаж-монтаж, установка и расключение распределительной коробки в доступных местах по ПУЭ-7	шт	10	1 500	15 000
5	Прозвон каждой линии электросетей, маркировка проводов	кв.м.	-	4 600	4 600
6	Подготовка документации и схемы подключения электрического щита в графическом виде	шт	1	2 100	2 100
7	Прозвон трёхфазного электрического щитка	шт	1	15 000	15 000
8	Подключение 0 к трёхфазному электрическому щитку	шт	1	2 2000	2 200
9	Полностью проверка распределительной коробки	шт	1	8 000	8 000
10	Доп. расходы	-	-	5 000	5 000
Итого:					56 350

Смета 2

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭЛЕКТРОМОНТАЖ"**

Смета на проведение проектировочных и электромонтажных работы
в частном доме. Адрес: массив Кокорево, коттеджный поселок Ладога Вилладж, ул.
Адмирала Байкова, уч. 36

№	Наименование работы	Ед. измерения	Количество	Цена за ед.	Итого по позиции
1	Разводка кабеля в комнате	шт	2	900	1800
2	Монтаж розетки (наружная)	шт	1	600	600
3	Установка автомата в электрический щит	шт	1	1700	1700
4	Демонтаж(монтаж) распаячной коробки к доступу	шт	10	1450	14500
5	Прозвон и маркировка проводов	кв.м	75	90	6750
6	Документация	шт	1	1950	1950
7	Проверка 3-хфазного электрического щитка	шт	1	15500	15500
8	Проверка распаячной коробки	шт	1	7500	7500
9	Подключение нулевого провода к электрическому щитку	шт	1	1900	1900
Всего по работам					52200

Примечание: транспортные расходы оплачиваются отдельно

Смета 3



Адрес объекта: КП Ладога Вилладж, ул. Адмирала Байкова, уч. 36

Смета на проведение электромонтажных работ под ключ					
№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Кол-во	Цена за ед.	Итого, руб
1	2	3	4	5	6
1	Подключение нулевого провода к электрическому щитку	шт	1	1 950.00	1 950.00
2	Проверка электрического щитка	шт	1	16 000.00	16 000.00
3	Установка автомата в электрический щит	шт	1	1 850.00	1 850.00
4	Прозвон и маркировка проводов	кв.м.	75	110.00	8 250.00
5	Проверка распред. коробки	шт	1	5 000.00	5 000.00
6	Разводка кабеля в комнате на 2 линии	шт	2	850.00	1 700.00
7	Монтаж розетки (терасса)	шт	1	600.00	600.00
8	Демонтаж(монтаж) распределительной коробки по правилам ПУЭ-7	шт	10	1 500.00	15 000.00
9	Документация	шт	1	2 000.00	2 000.00
Итого					52 350
Всего					52 350

Исполнитель

Заказчик

_____/_____/_____
(фио) (подпись)

_____/_____/_____
(фио) (подпись)

М.П.

Подрядчик: Индивидуальный предприниматель

Гаврилов Петр Федорович

Заказчик: Ксения

**Локация: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Кокхорево,
коттеджный поселок Ладога Вилладж-2 оч., ул. Адмирала Байкова, уч. 36**

Смета №10/1 от 10.10.2025
на электромонтажные работы

№	Материал, работа	Ед. изм	Кол-во	Стоимость	Сумма
Монтажные работы					
1	Проверка электрического щитка 3-фазы	шт	1	15 000	15 000
2	Подключение провода (нулевого) в электрический щит + проверка	шт	1	2 100	2 100
3	Установка автомата в электрический щит	шт	1	2 000	2 000
4	Прозвон и подпись проводов	Кв.м.	75	85	6 375
5	Разводка кабеля в комнате - 2 линии	шт	2	850	1 700
6	Проверка распред. коробки	шт	1	7 000	7 000
7	Монтаж распред. коробки в доступ	шт	10	1 350	13 500
8	Монтаж розетки (наружная)	шт	1	600	600
9	Документация	шт	1	1 800	1 800
10	Транспортный расход			5 000	5 000
				Итого	55 075

Смета 4

Приложение 3. Расчёт смет от организаций на устранение недостатков теплого пола 40 кв.м..

Смета 1

ООО "Тепло Мастер"

Адрес: КП Ладога Вилладж-2 оч, Адмирала Байкова, д.36

Смета №ТМ02 от 08.10.2025
монтажные работы теплого пола

№	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость работ (руб)	Сумма в руб.
1	Снятие стяжки до 8 см	м2	40	1 250	50 000
2	Заливка полусухой стяжки	м2	40	2 250	90 000
3	Восстановление контура теплого пола	м2	40	3 500	140 000
4	Пусконаладочные работы	шт	1	7 000	7 000
Итого:					287 000

*транспортные расходы и сборка мусора оплачиваются отдельно.

Смета 2



ООО "Амикта"
ИНН: 7811670249
ОГРН: 1177847358974
КПП: 780601001

**СМЕТА от 09.10.2025
работ**

Наименование	кол-во	ед. изм.	цена (руб.)	сумма (руб.)
Демонтаж стяжки				
Снятие стяжки до 70-80 мм	40	м2	1 300	52 000
Монтаж стяжки				
Цемент марки М500	650	кг	12,40	8 060
Намывной карьерный или речной песок (модуль крупности = 2,0-2,2; 2,2-2,5; фракция до 5 мм.)	4	м3	3 250	13 000
Фиброволокно полипропиленовое	1	кг	400	400
Пластификатор	5	л	800	800
Доставка оборудования эвакуатором	1	усл	12 000	12 000
Работы по заливке полусухой стяжки толщиной 70-80 мм по адресу: ЛО, Всеволожский район, массив Коккореево, кп. Ладога Вилладж, 2 оч, ул. Адмирала Байкова 36	1	усл	35 740	35 740
Устранение недостатков и монтаж теплого пола				
Снятие контура	40	м2	1 500	60 000
Монтаж контура по проекту	40	м2	2 500	100 000
Подключение и проверка теплого пола	1	шт	7 000	7 000
Дополнительные расходы				
Вывоз мусора	1	шт	10 000	10 000
Транспортировка материалов	1	шт	8 000	8 000
Уборка на объекте	1	шт	5 000	5 000

Итого к оплате: **312 000** (Триста двенадцать тысяч) рублей 00 копеек

Дата начала работ: «» октября 2025г.

Дата окончания работ: «» октября 2025г.

Смета 3



Заказчик: Ксения

Локация: массив Коккорево, кп Ладога Вилладж, ул. Адмирала Байкова, уч. 36.

Частный дом. Площадь теплого пола: 40 кв.м.

Расчёт работ по монтажу теплого пола от 09.10.2025 г.

№	Материалы	Ед.из	Кол-вл, ед.	Цена	Сумма
1	Цемент М500	700	кг	13	9 100
2	Карьерный песок	4	м3	3300	13 200
3	Фиброволокно	1	кг	390	390
4	Гидроизоляция	4	кв.м	3400	13 600
5	Доп.материалы (тройники, уголки, крепеж)	компл.	1	200	200
6	Транспортные расходы	1	1	7000	7 000
7	Оборудование	усл	1	12 000	12 000
	Всего материалы				55 490

№	Наименование работ	Ед.из	Кол-вл, ед.	Цена	Сумма
1	Удаление полусухой стяжки	40	кв.м.	750	30 000
2	Демонтаж труб	40	кв.м	1500	60 000
3	Монтаж труб по проекту	40	кв.м	1800	72 000
4	Запуск теплого пола	1	1	5000	5000
5	Монтаж полусухой стяжки 70 мм	40	кв.м	900	36 000
	Всего				203 000
				ИТОГО	258 490

ГАРАНТИЯ НА РАБОТЫ 5 ЛЕТ

Смета 4



Нева Тепломонтаж

Объект: Частный дом. Адрес: КП Ладога Вилладж, ул. Адмирала Байкова, д.36

**Предварительная смета №10/25 на монтаж теплого пола
со снятием стяжки от 10.10.2025 г.**

№ п/п	Наименование работ	Кол-во	Стоимость работ (руб)	Сумма в руб.
1	Снятие стяжки до 70 мм (с учетом расход. материалов)	40 КВ.М.	1 100	44 000
2	Заливка полусухой стяжки (с учетом расход. материалов)	40 КВ.М.	2 100	84 000
3	Восстановление контура теплого пола (с учетом материалов)	40 КВ.М.	3 200	128 000
4	Пусконаладочные работы	услуга	5 000	5 000
Итого по работам:				261 000

***Смета не является окончательной, более точная смета составляется после осмотра специалистом на объекте.**

Приложение 4. Расчёт имитации бруса карельский профиль с покраской на 30 кв.м.

Смета 1

Заяв		51,4358																				
Адрес объекта:																		Дата: 10.10.2025				
Итого по смете: 64 673 Р																						
Итого: 64 673 Р																						

Смета 2

Заказ покупателя № МЕ-3733 от 13 октября 2025 г.



Исполнитель: Индивидуальный Предприниматель Миронова Евгения Игоревна ИНН 780621056831, ОГРНИП 315784700191773,188689, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Заневка, тер. ТПХК ЗАРЯ, пр-д Бардовский, зд.3, стр.2, ИНН 780621056831

Заказчик: Анастасия, тел.: +7(963)306-68-83

№	Дата	Товары (работы, услуги)	Код	Кол-во	Ед.	Цена	Скидка	Сумма
1	18.10.25	Имитация бруса 16 x 145 "Карельский профиль" Сорт АВ L=6,0м	00-00000640	39	шт.	676,00	2639,00	23 725,00
2	18.10.25	Услуга по покраске материала	00000002503	34	м2	900,00		30 600,00
3	18.10.25	Организация услуги доставки	00000000076	1	шт.	6 000,00		6 000,00

Итого: 60 325,00
В том числе НДС: 3 946,49
Скидка: 2 639,00
Вес (кг): 244,296

Всего наименований 3, на сумму 60 325,00 RUB

Шестьдесят тысяч триста двадцать пять рублей 00 копеек

Исполнитель _____
подпись
Заказчик _____
подпись

Воловик Вячеслав Феликсович
расшифровка подписи

расшифровка подписи

Внимание! Резерв и цены действительны в течение 3-х рабочих дней.

Смета 3

Заказ клиента № УТ-4641 от 13 октября 2025 г.

Исполнитель: **Управленческая организация**

Заказчик: **улица Адмирала Байкова Ладога Villadge
массив Коккореве, Рахьинское городское поселение, Всеволожский район, Ленинградская область**

№	Товары (работы, услуги)	Количество	Цена	Сумма
1	Имитация бруса 'Карельский профиль' 17*146*6000 мм РПА, сорт АВ, шт в уп. 6	7 упак (6 шт)	4 026,00	28 182,00
2	1. (50-100) Укрывная	36,79 м2	880,00	32 375,20
3	Доставка до 1.5т (6м) (самостоятельная разгрузка)	1 шт	6 300,00	6 300,00

Итого: 66 857,20
Без налога (НДС) -

Всего наименований 3, на сумму 66 857,20 RUB

Шестьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят семь рублей 20 копеек

Менеджер Клинова М.

Смета 4

Заказ клиента №13102025 от 13.10.2025 г.

Исполнитель: Престиж лес

Заказчик: КП Ладога Вилладж, ул. Адмирала Байкова, уч. 36 (массив Коккореве)

№	Товары (работы, услуги)	Кол-во	Цена	Сумма
1	Имитация бруса 17x146x6 сорт ав карельский профиль на 30 кв.м.	38 шт	676,31	25 700
2	Покраска	38 шт	497, 36	19 000
3	Доставка+разгрузка	1		18 900

Итого: 63 500

Приложение 5. Расчёт пароизоляции на 30 кв.м.

Смета 1



1022033

Паро-гидроизоляция Изоспан DM 109 г/м2 70 кв.м

🕒 Доступно завтра

★★★★★ 3

Стройматериалы > Влагозащита и пароизоляция

Тип товара: Паро-гидроизоляция

Бренд: Изоспан

Серия: DM

Применение: Для кровли, Для перекрытий, Для стен

Тип кровли: Скатная

Плотность: 109 г/м2

Длина: 43,75 м



Дополнительно может понадобиться

Цена за рул м²

4 760 Р

4 899 Р

Продается рулонами:
1 рул = 70м²

— 1 +

В корзину

Смета 2



ЛМ 91988167

Гидро-пароизоляция Изоспан D 70м²

☆☆☆☆ Нет отзывов

🔖 В список покупок 🔄 В сравнение

4 470 Р/шт.

В корзину

Только онлайн-заказ



Товар не продается в гипермаркетах, закажите его онлайн

Доступно для заказа 54 шт.

Санкт-Петербург

🏠 Самовывоз в магазине недоступен



Смета 3

Паро-гидроизоляция повышенной прочности с двойной интегрированной лентой Изоспан D fix, 70 кв. м 11.02.12.04.18.090.0000.1600.00

Код товара: 21954724 ★★★★★ 90 отзывов | 3 вопроса

Гарантия производителя

В избранное Сравнить



Скидка для юр.лиц

Лучшая цена

Покрываемая площадь

35 м² 70 м²

Ширина: 1,6 м

Длина: 43,75 м

Основа материала: тканый полипропилен

Верхняя сторона: полиэтилен с полипропиленом

Покрываемая площадь: 70 м²

Плотность: 90 г/м²

Водоупорность: 1200 мм. вод. ст.

Все характеристики >

Сопутствующие товары
Подборка для этого товара

Лучшая цена
Ниже средней рыночной

4 480 Р 64 Р/м²

1 120 Р x 4 платежа в рассрочку

В корзину

Быстрый заказ

Самовывоз: 24 октября,
бесплатно, из 97 магазинов

Курьером: 25 октября,
от 290 Р

Смета 4

Пленка гидро-пароизоляционная Изоспан D 70м2 (1,6х43,75м)

отзывов пока нет 24539890



🔗 ❤️ ⬆️

4 633 Р

+17 бонусов начислим за покупку

[Войдите](#) или [Зарегистрируйтесь](#),
чтобы отслеживать свой заказ в
личном кабинете.

В корзину

Товар продается штуками

В наличии

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIAABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Алифановой Ксении Николаевны
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Алифанова Ксения Николаевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «16» октября 2008 г. за регистрационным номером 005046

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Санкт-Петербургское региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Экспресс Оценка" (ИНН 7802596912)

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 11 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП-1 064962 от 24.06.2008 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ВСТГ 0234652 от 01.06.2006 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" (высшее);
3. Диплом №АВБ 0613568 от 13.09.2005 ГОУ ВПО "Санкт - Петербургский государственный политехнический университет" (высшее)

Квалификационный аттестат:

1. №008025-1 от 29.03.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №014878-2 от 28.09.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 28.09.2021

Информация о выполненных отчетах об оценке за последние два года, с указанием видов объектов: 186. Из них: оценка бизнеса - 8, оценка недвижимости - 160, оценка движимого имущества - 18.

Ежеквартальная отчетность представлена за периоды: III квартал 2014 г.; IV квартал 2014 г.; I квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал 2016 г.; III квартал 2016 г.; IV квартал 2016 г.; I квартал 2017 г.; II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.; IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 17.12.2012 - 17.12.2012, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 16.11.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2018 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Алифанова Ксения Николаевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 780230998062
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
16 октября 2008 года, регистрационный № 005046

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. Козыр**



0001494 *



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел: 8 (800) 333-86-47, *7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПБ18/24/ГО-ОЦ№2725742

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023 г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс Оценка» (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Алифановой Ксении Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,1%
6. Страховая премия	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек
7. Срок страхования	с «15» июня 2024 г. по «14» июня 2025 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «10» июня 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПБ18\24\ГО-ОЦ№2725742 от 10.06.2024 г. Пролонгация Договора страхования СПБ18\22\ГО-ОЦ№2427275 от 06.06.2022 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125Ж, кв. 31
12. Дата выдачи полиса	«10» июня 2024 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.



СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И.
М.П.

Представитель Страховщика: ИП Черкасов А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Экспресс Оценка»

Алифанова К.Н.
М.П.







ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Планки, д. 7, эт. 2, пом. 9, Тел: 8 (800) 333-86-47, *7 (495) 926-51-55
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ41/24/ГО-ОЦ№2774068

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 02-3012/2023 от 12.12.2023 г., с одной стороны и Алифанова Ксения Николаевна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,08%
6. Страховая премия	24 000 (Двадцать четыре тысячи) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «19» октября 2024 г. по «18» октября 2025 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «04» сентября 2024 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ41/24/ГО-ОЦ№2774068 от 04.09.2024 г. Пролонгация Договора страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2633108 от 09.10.2023 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 125, кв. 31

12. Дата выдачи полиса «04» сентября 2024 г.
Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала

Чеканов А.И.
М.П.
Представитель Страховщика ИП Катакова И.П. ИНН 781620474508

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Алифанова Ксения Николаевна

Алифанова К.Н. /

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038408-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Алифановой Ксении Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА». Москва 2021 г. - 64. Т3 № 872.